

# Loi relative aux constituts...

Par Pierre-Louis Lapointe

Le 14 mars 1984 marquait le 60e anniversaire de la "Loi relative aux constituts et au régime de tenure dans la Cité de Hull." Cette Loi devait, en théorie, permettre à plus du tiers des Hullois, de se porter acquéreur du terrain sur lequel était érigée leur maison, et pour lequel ils devaient payer un loyer annuel à un des grands propriétaires de Hull, pour la plupart descendants de Philemon Wright. Cet entrepreneur d'origine américaine, était

Philemon Wright, baptisé avec respect "Squire Wright<sup>2</sup>" ou "Seigneur Wright", tenait beaucoup à demeurer propriétaire du sol. Il se refusait, comme la plupart de ses descendants, à céder le fond de terre, et préférait louer des terrains sur la base de la "rente constituée<sup>3</sup>". Les Wright firent diviser le sol urbain en demi-lots de 33 pieds de largeur par 99 pieds de profondeur plutôt qu'en lots de 66 pieds de largeur par 99 pieds de profondeur<sup>4</sup> afin de maximiser les revenus qu'ils percevaient de ceux

qui avait apporté des améliorations à la propriété. Et puisqu'une maison, ça ne se déplace pas très facilement, le locataire évincé pouvait être acculé à vendre pour un prix dérisoire ce qui valait beaucoup plus. C'est ainsi que le contrat-type de location utilisé par George C. Wright prévoyait que le locataire qui refusait le prix qu'on lui offrait pour les "améliorations" qu'il avait apportées, était libre de faire disparaître ces "améliorations", en autant que le terrain était remis dans son état original. Il n'était nullement question d'obliger le propriétaire de payer pour ces améliorations ou pour ces bâtiments et, si par malheur le locataire se trouvait dans l'impossibilité de payer le "constitut" et était en retard d'une année sur ses paiements, le bail était considéré comme échu et les améliorations revenaient de droit au propriétaire du terrain, sans qu'il n'y ait aucune compensation pour le locataire<sup>5</sup>. Mais ce régime de propriété, qui nous apparaît très sévère, l'était peut-être beaucoup moins aux yeux de ceux qui le vivait quotidiennement. Il ne faudrait pas dramatiser outre-mesure. Ce régime de propriété, qui touchait près du tiers de la population hulloise en 1922, n'avait pas été l'objet de nombreuses contestations au cours du XIXe siècle. On y relève qu'un seul cas d'agitation, le mouvement dirigé par l'avocat Alfred Cloutier, en juin 1895<sup>6</sup>. Et cette "révolte" de plus de 200 locataires allait se dissiper sans laisser beaucoup de traces... C'est qu'en temps "normal", ce mode de location ne dérangeait pas outre mesure les "victimes" de ce système. Pour la plupart de ces gens, ce n'était qu'un loyer comme un autre. Ils se faisaient à l'idée d'être d'éternels locataires, et d'éternelles victimes des forces économiques en présence. Se sentant impuissants face au destin, ils vivaient au jour le jour et se résignaient à ne pouvoir se prémunir contre l'adversité, via les assurances et l'accumulation de biens et de propriétés. Ils appréciaient pleinement les quelques joies et plaisirs que la vie leur servait et acceptaient leur sort, en se disant qu'ils étaient "nés pour un petit pain". Ce n'est qu'à la faveur de crises économiques qu'ils se rebellaient. Les révoltes contre le système des "constituts"



venu s'installer à Hull au printemps de 1800, prenant avantage du système de concession de terres publiques en vigueur à cette époque. C'est lui qui allait financer la venue dans la région de parents et d'amis "associés" à son entreprise de colonisation. En tant que "leader" du groupe il distribua des milliers d'acres à ses associés, qui s'engageaient à lui en remettre les deux tiers, aussitôt qu'ils seraient en possession des "lettres patentes<sup>1</sup>". C'est ainsi que Philemon Wright et sa famille deviennent propriétaires de la presque totalité des territoires, qui allaient, en 1875, former la nouvelle ville de Hull. Et

qui venaient s'installer à Hull, pour travailler dans les chantiers et dans les scieries de la Chaudière. Le locataire du terrain s'engageait devant notaire, généralement de cinq ans en cinq ans, à payer un loyer fixe pour l'usage du terrain, et à assumer le paiement des taxes sur la propriété, sans jamais pouvoir devenir propriétaire du sol sur lequel était construit sa petite maison. Si, par malchance, il ne pouvait plus assumer ses obligations, il pouvait perdre la maison qu'il avait construit sur ce terrain. Et, à l'expiration du bail, il était à la merci du grand propriétaire, qui pouvait refuser de relouer le terrain à celui

s'inscrivent dans un tel contexte, et surviennent pendant des récessions économiques. De nombreux locataires se retrouvaient alors dans l'impossibilité de rencontrer leurs obligations, et, conséquemment, étaient menacés d'être mis à la rue. C'est ce qui semble se produire en 1895 et au cours de la période 1919-1924. Ce sont deux périodes de crise économique<sup>7</sup>. Il y a récession, l'emploi diminue et les salaires également, ce qui rend l'existence des moins bien mantis excessivement difficile. De là la tendance à se révolter plus facilement contre une situation qu'ils toléraient depuis longtemps. D'ailleurs, dès que la situation se rétablit, les locataires "à constitut" se désintéressent largement de la chose. C'est ce dont se plaignaient les dirigeants du "Comité du constitut", qui, face au peu d'empressement des locataires à effectuer le rachat des terrains sur lesquels leurs maisons étaient érigées, mettent de l'avant "Un moyen pratique de faire disparaître le constitut<sup>8</sup>". Wilfrid Gravel, Président de ce comité, suggère le rachat des terrains par la ville de Hull et l'étalement, sur une trentaine d'années, du remboursement de cette somme par les locataires, qui seraient assujettis à une taxe spéciale<sup>9</sup>.



L'agitation contre le régime des "constituts" allait connaître ses heures de gloire au cours de la récession économique du début des années 1920. Des pressions politiques s'exercèrent pendant la campagne électorale provinciale de 1919 et plus particulièrement à l'occasion de la visite à Hull du Premier ministre Lomer Gouin. Une grande assemblée politique fut tenue au Parc Royal et les promoteurs de l'abolition du régime des "constituts" profitèrent de l'occasion pour obtenir du Premier ministre une promesse d'intervention<sup>10</sup>. À l'approche des élections de 1923, soit en décembre 1922, suite à l'envoi de délégations à Québec,<sup>11</sup> suite à une pétition de 1400 "familles bâties sur des lots à constitut", et suite aux interventions énergiques du député Joseph Caron en Chambre,<sup>12</sup> le Premier ministre Taschereau fait voter une loi qui autorise le Lieutenant-gouverneur en Conseil à commander la tenue d'une enquête par la Commission des services publics de Québec, sur la situation qui prévaut alors à Hull quant au régime de tenure et de location des terrains<sup>13</sup>.

L'enquête de la Commission des services publics de Québec fut présidée par le Président de la Commission, Monsieur A. Beaudry. Celui-ci allait se

rendre à Hull avec le Secrétaire de la Commission, W. J. Ahern, le 1er mai et les 1er et 2 septembre 1923, pour entendre les doléances des locataires et les représentations des grands propriétaires<sup>14</sup>. La Commission des services publics soumettait son rapport au Premier ministre Alexandre Taschereau dès le 19 septembre de la même année, et celui-ci, se basant sur les résultats de l'enquête, présentait, le 8 février 1924, le projet de "loi relative aux constituts et, au régime de tenure dans la Cité de Hull"<sup>15</sup>.

Cette enquête survenait dans une conjoncture économique difficile. Il y avait récession et chômage, et, au cours des années 1922 et 1923, les ouvriers avaient été soumis à des réductions de salaire<sup>16</sup>. Derrière les statistiques de la *Gazette du travail* se profile une réalité qui est beaucoup plus dure. De nombreux ouvriers sont en chômage, et les heures étant coupées, à cause du ralentissement de la production, la réduction nette des salaires de ceux qui ont un emploi est beaucoup plus importante que ne l'indique la simple baisse du taux horaire. Face à une telle situation, le paiement du "constitut" à un grand propriétaire a de quoi impatienter le plus paisible et docile des ouvriers canadiens français,

d'autant plus que le non-renouvellement du bail ou l'incapacité de payer, les menace d'expulsion ou de dépossession. Et, puisque la plupart de ces grands propriétaires, à l'exception des Oblats et de gens comme Hormisdas Dupuis (Quartier 5)<sup>17</sup> sont des anglophones, la réaction anti-"constitut", se transforme rapidement en anglophobie et en nationalisme. La prise en charge du mouvement de contestation par la petite bourgeoisie locale était-elle totalement étrangère à ce phénomène? Ce serait là un beau sujet de recherche à approfondir...

L'enquête de la Commission des services publics avait révélé que 1,334 locataires avaient construit des maisons sur des lots qui leur avaient été loués, et que le taux annuel de location, qui avait été pendant de nombreuses années de 4 à 10 dollars annuellement avait été augmenté considérablement au début des années 1920<sup>18</sup>. Ces lots étaient surtout détenus par la Succession Scott, les Pères Oblats et les familles Wright et Graham, et formaient une plus grande proportion des terrains du Quartier 2<sup>19</sup>.

*Le Droit*, qui, sous l'impulsion d'Henri Lessard, appuie ouvertement ceux qui luttent pour l'abolition du régime des

"constituts", laisse sous-entendre, dans son édition du 7 mars 1924, que les Graham et les Wright étaient plus intraitables et plus exigeants sur le plan des loyers. Il nous est difficile de confirmer ou d'infirmer cet avancé, mais il nous est facile d'affirmer que les Oblats, en tant que "grands propriétaires" étaient magnanimes. Les Scott, Graham et Wright auraient été obligés de fermer boutique s'ils avaient agi comme eux. Les registres tenus par l'avocat Léon Couture pour le compte des Oblats, sont éloquentes à ce chapitre. Les dirigeants Oblats demandent un loyer annuel de 30\$, mais sont d'une grande libéralité quand il s'agit de faire respecter les délais légaux par leurs locataires<sup>20</sup>. Ils sont gênés d'être "grands propriétaires", à un point tel, qu'ils préféreront céder tous ces lots à Léon Couture, qui avait administré ces propriétés pour eux. Dans une lettre au Révérend Père Pigeon, en date du 12 décembre 1939, l'avocat Couture offre 4000 dollars aux Oblats pour l'ensemble de ces propriétés, qui représentent une valeur aux livres de 25,000 dollars. Les Oblats acceptent l'offre de Léon Couture. L'argumentation de l'avocat leur apparaît vraisemblablement irréprochable. Quinze ans après le passage de la "Loi relative aux constituts...", les Oblats, qui ont invité et encouragé leurs locataires à acquérir leurs lots à "constitut" — en réduisant les montants exigibles et en offrant des conditions de rachat alléchantes — sont obligés de se rendre à l'évidence. La "Loi de 1924" n'avait pas produit les effets escomptés et il valait mieux transférer à d'autres le soin de régler cette question. L'argumentation de Léon Couture mérite d'être citée en entier, parce qu'elle résume bien le dilemme devant lequel étaient placés les Oblats:

"Tenant compte de l'accumulation considérable des taxes, du fait qu'une large partie des intérêts accrus sur les balances de prix de vente sont prescrits et que pour des raisons diverses (âge avancé des locataires ou acquéreurs tous chargés de familles nombreuses et souvent chômeurs) cinquante pour cent des arrérages de constitut ou des balances de prix de vente ne pourront être réalisés et que de plus, il faudra, de toute nécessité, si l'on veut disposer des propriétés louées ou à constitut, renoncer à plus de la moitié de la valeur de ces dernières telle que portée au rôle d'évaluation actuel, j'en arrive à la conclusion cependant que même une équité de \$10,000.00 sera difficile à réaliser. En outre, faudra-t-il que ces propriétés n'apparaissent plus au nom de l'Université (cette dernière étant réputée riche et ayant déjà trop temporisé avec les intéressés) et que la perception se fasse à domicile et régulièrement à chaque jour de paye<sup>21</sup>."

Visiblement convaincus, les Oblats vendront ce qui, pour eux, était devenu une véritable boîte de Pandore<sup>22</sup>.

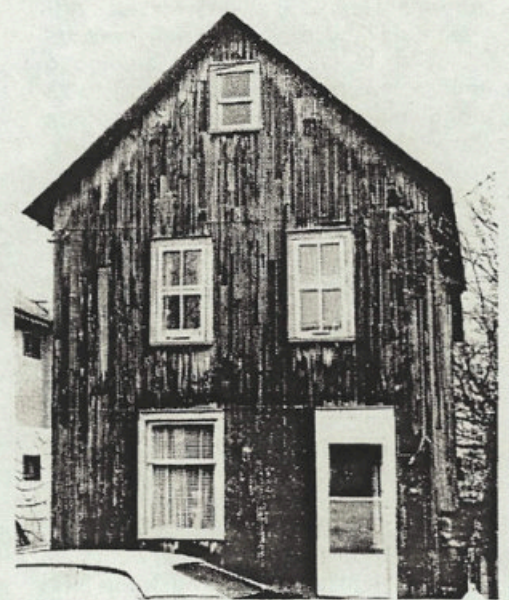
La "Loi relative aux constituts et au régime de tenure dans la Cité de Hull" proposait un mécanisme par lequel les locataires à constitut qui étaient propriétaires de maisons ou de bâtiments dont la valeur au rôle d'évaluation dépassait la valeur du terrain sur lequel ils étaient érigés, pouvaient obliger le propriétaire du terrain à leur vendre le lot sur lequel étaient construits ces bâtiments. Et le prix demandé pour le lot ne pouvait dépasser une fois et demi la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation de la ville de Hull pour l'année 1921-1922. Le propriétaire du lot se voyait obligé de s'entendre avec son locataire dans un délai de trente jours, faute de quoi la Commission des services publics de Québec intervenait, et tranchait le différend<sup>23</sup>.

Sanctionnée le 15 mars 1924, cette loi fut reçue avec enthousiasme dans les milieux hullois qui avaient combattu ce régime de propriété. On y voyait une forme de libération, et on croyait que la presque totalité des locataires à "constitut" sauteraient sur l'occasion, pour acquérir le terrain sur lequel était érigée leur maison. Mais c'était méconnaître les difficultés économiques rencontrées par les ouvriers de Hull à cette époque. Un survol des commentaires que Léon Couture inscrivait sur des feuillets accrochés aux pages de ses

registres sont extrêmement révélateurs à cet égard:

- "Ne travaille pas régulièrement..."
- "Paiera de temps à autre..."
- "Viendra le 22 janvier..."
- "Prétend ne pas travailler..."
- "Paiera les taxes avant..."
- "Mari a été malade trois mois..."
- "Son mari est décédé récemment..."<sup>25</sup>

Wilfrid Gravel, Président du Comité du constitut, reconnaît tout de même l'existence de problèmes. Pour lui, le grand nombre de terrains qui n'ont pas été achetés s'explique vraisemblablement par "le chômage", "les petits salaires," et le prix des terrains, qui, quoique bloqués à un maximum, peuvent sembler "excessif à quelques-uns"<sup>26</sup>. Il faudrait une étude beaucoup plus poussée pour établir le nombre exact de ceux qui ont fait appel, au cours des années 1920 à la Loi de 1924, pour acquérir un terrain "à constitut." Ils ne furent pas nombreux selon nous. Le cas des lots à constitut, propriété des Oblats, est un bon indice du peu d'empressement des gens à tirer profit de la Loi. L'obligation devant laquelle se trouva placer le Gouvernement du Québec d'étendre le délai qui était accordé, est un autre indice de l'inefficacité de la Loi de 1924. L'exercice du droit, prévu pour 3 ans en 1924, était porté à 6 ans en 1927, à 8 ans en 1930, à 11 ans en 1932, à 14 ans en 1935, à 20 ans en 1938, à 30 ans en 1945, et à 35 ans en 1954<sup>27</sup>. Suite à la demande de la Ville de Hull pour une extension des délais, la loi sera à nouveau modifiée<sup>28</sup>.



Il nous apparaît pour le moins téméraire de vouloir faire de l'adoption de la Loi de 1924, le début de la "libération" des nôtres du "servage des constituts"<sup>29</sup> ou encore "la libération de Hull et l'émancipation de sa population, qui n'a plus à payer de tribut aux grands propriétaires terriens"<sup>30</sup>. Ce régime de propriété n'était pas unique à ce point, et il n'y a pas plus de raison de déposer le grand propriétaire que le petit propriétaire, amoins de se ranger avec Proudhon, qui déclarait "que la propriété était du vol." Serait-ce, en dernière analyse, que ces grands propriétaires étaient pour la plupart anglophones et protestants?! Peu importe. Il suffit de montrer jusqu'à quel point le régime des "constituts" a survécu près de 40 ans à la fameuse Loi de 1924, pour arriver à la conclusion que l'on exagère énormément, lorsque l'on qualifie de "libération" l'adoption de la "Loi relative aux constituts." Il ne faudrait pas oublier d'ailleurs, que le caractère un peu plus exceptionnel de la situation hulloise au chapitre des "constituts", ne signifie pas pour autant que le reste du Québec ne connaissait rien de semblable. Il existait, une loi d'application générale intitulée "Loi des constituts ou du régime de tenure" qui valait pour l'ensemble du Québec à l'exception de la ville de Hull<sup>31</sup>.

Le "constitut" était moins lourd à porter que le fardeau de l'impôt foncier. Dans les années 1920 et 1930, les Hullois avaient à payer une moyenne de 50 dollars en impôts fonciers pour une propriété dont l'évaluation atteignait rarement les 1000 dollars, soit un vingtième de l'évaluation. De nos jours, un citoyen hullois s'en tire beaucoup mieux, puisque le total de ses impôts fonciers correspond à environ un soixantième de la valeur de sa propriété. Le nombre de ceux qui se voyaient contraints d'assister à la vente de leur propriété pour le non-paiement de taxes était très élevé dans les années 1920 et 1930. Et ceux qui se portaient acquéreurs de ces propriétés n'étaient pas nécessairement des exploitants. Celui qui a prêté à la victime de la vente pour taxes, est obligé d'intervenir afin de récupérer sa mise de fonds, au même titre que le créancier hypothécaire qui détient une deuxième hypothèque, et qui risque de tout perdre au profit de celui qui détient la première hypothèque, s'il n'intervient pas en rachetant la propriété sur laquelle il a prêté. Nous sommes loin de la vision marxiste et manichéenne de la réalité...

Le régime des constituts a eu un énorme impact sur l'évolution du paysage urbain de la ville de Hull. Le désir des grands propriétaires de maximiser leurs revenus de location, les amenaient à subdiviser le sol urbain en demi-lots, ce qui a eu pour conséquence de privilégier la construction de bâtiments ayant pignon sur rue. De là l'existence à Hull de maisons "hulloises", longues et minces, dont les pièces et les additions étaient placées en enfilade. Et, puisque les locataires vivaient toujours dans l'incertitude, ils n'étaient pas motivés à améliorer la qualité et l'apparence de leurs maisons. De là, vraisemblablement, le caractère négligé de l'habitat urbain du "Vieux Hull", que l'on pouvait observer à la grandeur de l'Île-de-Hull jusqu'à tout récemment.

Nous ne pouvons faire abstraction également de l'impact du régime des "constituts" sur le développement industriel de Hull. Le contrôle des meilleurs emplacements de la ville de Hull par les Wright, et leur refus de "vendre" des terrains pour des fins industrielles à d'éventuels compétiteurs, a certainement retardé le développement de la ville. Pendant ce temps, la ville d'Aylmer devenait le centre administratif du Comté de Hull et la Ville d'Ottawa accueillait les investissements américains à la Chaudière.

Les nombreuses "servitudes" que connaissent les propriétaires de l'Île-de-Hull sont dues en partie au régime des constituts. Puisque les locataires à constitut n'étaient pas propriétaires des lots sur lesquels étaient érigées leurs maisons, ils ne se sentaient pas obligés de respecter les limites des lots lorsqu'ils avaient à se construire ou à se reconstruire, suite à un désastre comme le Grand feu de 1900. Ce n'est que beaucoup plus tard, lorsque les lots furent vendus aux anciens locataires, qu'il fallut borner et mesurer avec précision les limites du lot qui était vendu. C'est alors qu'on s'aperçut que certains bâtiments étaient construits sur les lots voisins et qu'il fallut, par l'octroi de "servitudes", corriger ces illégalités accidentelles.

Le régime des constituts a marqué profondément le tissu urbain du "Vieux Hull" et a donné à cette partie de notre ville un caractère original qu'il faut protéger coûte que coûte. Il nous faut identifier les plus beaux ensembles architecturaux et les pâtés de maisons les plus caractéristiques de cette époque, pour que les enfants de nos enfants, puissent, se rappeler cet aspect caractéristique de l'histoire du "Vieux Hull" industriel et manufacturier.





1. Le document que le Gouvernement faisait parvenir à un citoyen, lorsqu'une "terre de la couronne" lui était cédée et qu'il en devenait propriétaire en titre, était désigné sous le nom de "Letters Patent" ou "Lettres patentes".
2. Bruce S. Elliot, "The Famous Township of Hull: Image and Aspiration of a Pioneer Community", dans *Histoire Sociale/Social History* 12, (novembre 1979), p. 339-367.
3. Cette question du "régime de tenure" est beaucoup plus complexe que l'on pourrait penser. Et Les gouvernements eux-mêmes se seraient fourvoyés dans l'interprétation de la nature du "constitut". Pour ceux qui voudraient approfondir cette question, nous vous référons à un article de Me Julien S. Mackay, notaire (Chambre des notaires de la Province de Québec, *Cours de perfectionnement du notariat*, novembre 1974, p. 7-17). Il y définit clairement les trois formes de baux ou de "contrats de location" qui existent, en droit, au Québec.
4. La chaîne utilisée par l'arpenteur mesurait 66 pieds, ce qui explique cette division du sol urbain en parcelles de une chaîne de largeur par une chaîne et une demi de profondeur.
5. Un tel "blanc" de contrat de location, intitulé "Lease" by George C. Wright & Al. . . est conservé dans le Fonds Léon Couture (Fonds 7HP114), Boîte No. 1, *Archives nationales du Québec-Centre de l'Outaouais*. Pour un résumé des doléances de ceux qui voulaient l'abolition des "constituts", se référer à la lettre ouverte de Wilfrid Gravel, Président du "Comité du constitut", dans *Le Droit*, 6 mars 1922, p. 4.
6. Edgar Boutet, *Le Bon vieux temps à Hull*, Gauvin, Hull, 1974, tome 2, p. 37.
7. Jean Hamelin et Yves Roby, *Histoire économique du Québec, 1851-1896*, Montréal, Fides, 1971, p. 95-97.; André Raynauld, *Croissance et structure économiques de la Province de Québec*, Ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec, 1961, p. 44-45; et, Canada, *Gazette du travail*, 1919-1924.
8. *Le Droit*, 27 mars 1926, p. 4.
9. *Le Droit*, 27 mars 1926, p. 4.
10. Edgar Boutet, *Le Bon vieux temps à Hull*, tome 2, p. 37-38.
11. *Le Droit*, 1, 4 et 6 février 1922, p. 4.
12. *Le Droit*, 8 mars 1922, p. 4.
13. Il s'agit de la Loi 13, George V, chapitre 94, section 10.
14. Edgar Boutet, *Le Bon vieux temps à Hull*, tome 2, p. 38-39.
15. *Ibid.*, p. 39. C'est la Loi 14, George V, chapitre 99, sanctionnée le 15 mars 1924.
16. *La Gazette du travail*, 1920-1924; *Annuaire statistique du Québec*, 1920-1924.
17. *Le Droit*, 6 mars 1922, p. 4.
18. *Le Droit*, 7 mars 1924, p. 4. Que ces loyers aient augmenté au début du XXe siècle n'a rien de surprenant. Il y avait eu inflation jusqu'en 1920 et les "constituts" furent, comme tout le reste, soumis à des augmentations lors du renouvellement des bails. Nous savons, par exemple, que les locataires des Oblats payaient généralement 30.00\$ en 1922. Voir: Fonds Léon Couture, (Fonds 7HP114), *Archives nationales du Québec - Centre de l'Outaouais*. (Boîte 2, Registres des lots à constitut).
19. *Le Droit*, 1er février 1922, p. 4 et 7 mars 1924, p. 4.
20. Voir les lettres et les directives que recevait Léon Couture des Pères McGowan et Bouvet à la fin des années 1920. Ils ordonnaient la réduction du "constitut" ou sa mise en veilleuse pour cause de chômage, de maladie ou de mortalité. ANQ - *Centre de l'Outaouais*, Fonds 7HP114, Registres.
21. Lettre de Léon Couture au R.P. Pigeon o.m.i., 12 décembre 1939, p. 2. Dossier "Propriétés vendues à Léon Couture par l'Université d'Ottawa", Boîte 1, Fonds 7HP114, ANQ - *Centre de l'Outaouais*.
22. Résolution du Conseil d'administration de l'Université d'Ottawa, 24 février 1940, (Procuration), ANQ - *Centre de l'Outaouais*, Fonds 7HP114, Boîte 1. Aussi, Acte de vente, 2 décembre 1943, *Bureau d'enregistrement de Hull*, No. B76 - 772 66.
23. *Le Droit*, 1er mars, p. 4; 18 mars 1924, p. 4.
24. *Lois du Québec*, Loi 14, George V, Chapitre 99. *Le Droit*, 18 mars 1924, p. 4 (Editorial de Henri Lessard) et 24 mars 1924, p. 4.
25. Registre des lots à constitut, Boîte 2, Fonds 7HP114, ANQ - *Centre de l'Outaouais*.
26. *Le Droit*, 27 mars 1926, p. 4 et 21 juin 1926, p. 4.
27. L'article 2 de la Loi relative aux constituts et au régime de tenure dans la Cité de Hull (14 George V, chapitre 99), remplacé par l'article 1 de la loi 17 George V, chapitre 69; par l'article 1 de la loi 20 George V, chapitre 127; par l'article 1 de la loi 22 George V, chapitre 110; par l'article 1 de la loi 25-26 George V, chapitre 119; par l'article 1 de la loi 2 George VI, chapitre 109; par l'article 1 de la loi 9 George VI, chapitre 75, et par l'article 1 de la loi 227, Elizabeth II, chapitre 36.
28. Résolution du Conseil de la Cité de Hull du 21 janvier 1958 et lettre du Député Oswald Parent en date du 27 janvier 1958. ANQ - *Centre de l'Outaouais*, Fonds Oswald Parent.
29. Louis-Marie Bourgoïn, "Libération en 1924 du servage des constituts dans la ville de Hull", dans *ASTICOU*, no. 28, (juillet 1983), p. 7.
30. Edgar Boutet, *Le Bon vieux temps à Hull*, tome 2, p. 40.
31. *Statuts refondus du Québec*, 1941, chapitre 323, et 1964, chapitre 322.



# Les "Favelas"<sup>1</sup> hulloises

## LE CAS DU «CREEKSIDE»:

Le logement est une des principales préoccupations de l'être humain. Et, dans un climat comme le nôtre, se loger est un besoin aussi fondamental que celui de se nourrir, de se vêtir et de travailler. Nous avons déjà signalé l'impact du régime des constitués et du mode de lotissement privilégié par les Wright, sur l'évolution de l'habitat hullois.

Nous voulons maintenant cerner l'importance de la crise du logement qu'allait connaître la Ville de Hull au cours des années 1940 et 1950. Nous espérons par là tracer la voie aux jeunes historiens, qui feront un jour la véritable histoire du logement à Hull et qui décriront, quantitativement son évolution, en insistant sur la lente amélioration des infrastructures qui sont intimement liées à la qualité du logement.<sup>2</sup>



Le recul que la Grande dépression avait fait subir à l'activité économique n'avait pas épargné le secteur de la construction. Le nombre de mises en chantier n'avait pas suivi la croissance de la population, et lorsque la reprise se fit sentir, surtout au début de la Deuxième guerre mondiale, ce fut l'industrie de guerre qui accapara les ressources financières et la main-d'oeuvre. L'attrait des salaires payés par ces industries relança l'urbanisation et les campagnes recommencèrent à se vider au profit des villes. Mais les villes étaient incapables de faire face à cet afflux. Les logements étant rares, on s'entassa et les moins bien nantis s'installèrent comme «squatters» dans des locaux de fortune bâtis sur des terrains vagues en bordure de la zone habitée. On se construisait n'importe comment des huttes et des cabanes mal chauffées et insalubres, qui formaient de véritables bidonvilles ou «favelas».

À Hull, vers 1950, ces logements se retrouvaient concentrés à trois endroits surtout:

- (1) Sur les rives du Lac Leamy, à l'arrière du cimetière Notre-Dame.
- (2) À «Silver Beach» sur le bord de la rivière Gatineau, au sud du pont Lady Aberdeen et en face de l'église St-François-de-Sales. À cet endroit, les gens s'étaient installés en «squatters» dans d'anciennes baraques d'armée érigées sur des terrains de l'ancêtre de la CCN., la Commission du district fédéral.
- (3) Au «Creekside», une bande de terrain qui longeait le Ruisseau de la Brasserie, entre le boulevard Montclair et le pont ferroviaire qui enjambait le ruisseau à la hauteur de la Polyvalente de l'Île.

C'est grâce à la *Commission d'enquête sur le problème du logement*, que nous pouvons faire la lumière sur la situation du logement à Hull vers 1950. René Roger, évaluateur de la Ville de Hull, avait reçu le mandat de préparer un rapport sur cette question afin de satisfaire à la demande de Québec. C'est ainsi qu'il soumet au Conseil municipal un rapport-choc, où il est question de «799 logis occupés par



Quartier	Nombre de maisons insalubres	Remarques	Population totale
No. 1 Val-Tétreau	3	Il s'agit du 74 Belleau, du 130 Desjardins et d'une maison de la rue Roussillon.	35
No. 1a	15	Il s'agit surtout des rues Caron et Delorimier	80
No. 2 Montcalm	54	Il s'agit du "Creekside" uniquement (voir plan et photographies.	237 (5)
No. 3a Lac Leamy	42	Ces logements sont distribués de la rue Charlevoix au boul. Sacré-Coeur sur l'Île-de-Hull et sur les rives du lac Leamy	Île de Hull 171 Lac Leamy 96
No. 4 Dollard	3	Il s'agit du 114 Victoria (40 personnes), du 65 Dollard et du 59 Papineau.	60
No. 5 Laurier	29	Il s'agit surtout de "Silver Beach" et de "cabanes" situées entre la rivière des Outaouais et le boul. Fournier.	244
Total	146		913

deux ou plusieurs familles» et de 146 maisons «insalubres» abritant un total de 913 personnes.<sup>3</sup> Les statistiques recueillies permettent de localiser les bidonvilles hullois et de répartir par quartier les logements insalubres. Voici, sous forme de tableau synoptique les principales données de cette enquête:<sup>4</sup>

L'exemple de bidonville hullois le mieux documenté est certainement le «Creekside». Le plan dressé par l'évaluateur municipal est fort précis à cet égard. Il donne la localisation et les mesures exactes de chaque bâtiment. Les photos qui sont reproduites ici remontent, quant à elles, à 1944. Et nous possédons la liste de tous les adultes qui y habitaient, en 1950, avant que les autorités municipales n'interviennent pour les en expulser.<sup>5</sup> Il existe également une «pétition» signée par les 96 adultes qui habitaient encore le «Creekside» en janvier 1952. Ils disent avoir à leur charge «au moins 200 enfants».<sup>7</sup>

L'expulsion de ces gens et leur relocalisation ne fut pas chose facile. On peut en juger par la lettre d'adrien Robert, Directeur du Service de la Police, en date du 23 septembre 1952. Ce document mérite d'être cité en entier.

le 23 septembre 1952.

Monsieur le Maire,  
Messieurs les Échevins,  
Hôtel de Ville,  
Hull, Québec.

Messieurs,

Peu de temps après que votre Conseil eut émis l'ordre au mois de mai dernier, de démolir ou de déménager les habitations érigées sur les terrains de la ville et de la Compagnie Canada Cement sur les bords du crique Brasserie, nous nous sommes aperçus qu'un certain groupement subversif tentait de former en organisation les occupants de ces maisons: Ils ont même réussi à organiser un soulèvement parmi ces gens pour empêcher les démolisseurs de faire leur travail.

Après entente avec Son Honneur le Maire Henri Gauthier et monsieur Lambert du Comité des Bâtisses, le Département de Police s'est chargé de voir à la démolition des maisons ou au déplacement des familles habitant ce secteur.

Chaque cas fut étudié individuellement afin d'établir par quel moyen nous pouvions leur venir en aide le plus efficacement possible, tout en leur laissant la responsabilité de choisir l'endroit où ils désiraient déménager.

Après quatre mois et demi de travail continue, le Capitaine Lucien Gagnon qui avait été chargé de s'occuper de ce problème, me fait rapport que la dernière maison de ce secteur sera déménagée aujourd'hui même, par conséquent il me fait plaisir de vous faire rapport que tous les citoyens du Creekside ont donc quitté cette localité, et que le travail est complété.

Respectueusement soumis,

J.A. ROBERT  
Directeur du Service de la Police  
JAR/PF



L'agitation qui entourait la question de bidonville comme le «Creekside» avait éveillé les autorités à la nécessité de corriger la situation. C'est au cours de cette période que la construction domiciliaire fut relancée, grâce à un entrepreneur comme Louis Bisson, qui profita de la législation que le Québec avait adopté en 1948. Trois lois avaient en effet été adoptées dans le but d'enquêter sur le problème du logement (*Statuts du Québec*, 12 George VI, Chap. 8), d'améliorer les conditions de l'habitation (*Statuts du Québec*, 12 George VI, Chap. 6) et d'accorder aux municipalités des pouvoirs pour remédier à la crise du logement (*Statuts du Québec*, 12 George VI, Chap. 7). Cette législation chargeait l'Office du crédit agricole de défrayer en partie l'intérêt sur les hypothèques de nouvelles maisons (3% d'un taux ne devant pas excéder 5%) et autorisait les municipalités à céder des terrains, à exproprier et à effectuer gratuitement des travaux (aqueduc, égouts, nivellement etc...) qui faciliteraient la réalisation de nouveaux projets domiciliaires. Louis Bisson fut, semble-t-il, le premier à se lancer dans de tels projets en tablant sur les avantages de cette nouvelle législation.

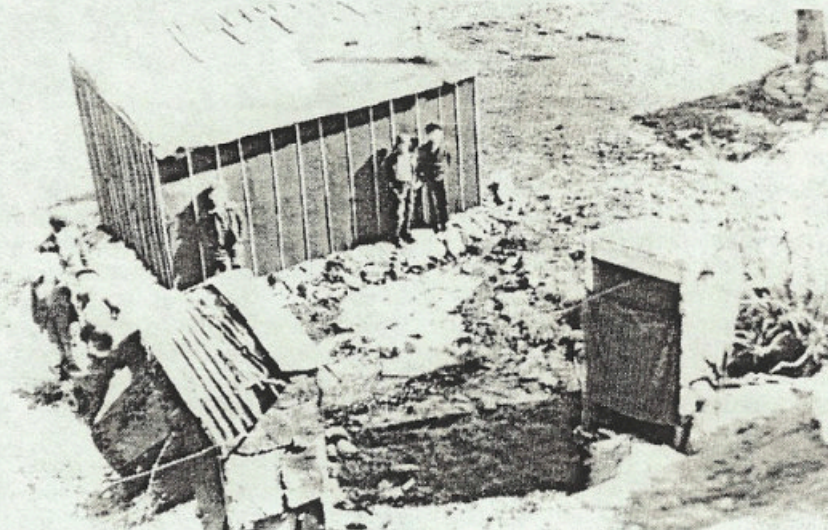
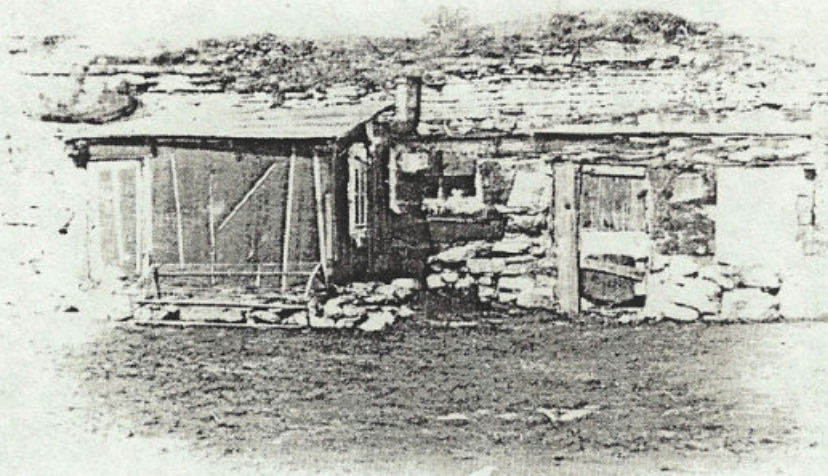
Nous laisserons à d'autres le soin de pousser plus loin l'étude du «Creekside». Il aurait été fascinant, par exem-

ple, de relever les traditions orales liées à ce bidonville, de conter les nombreuses histoires savoureuses qui sont rapportées à cet égard et d'inventorier les nombreuses difficultés quotidiennes rencontrées par les habitants du «Creekside». Afin d'encourager les anthropologues, sociologues et historiens à s'y intéresser, je me contenterai de raconter l'anecdote suivant:

On rapporte que les gens du «Creekside» avaient leur propre «gouvernement» et qu'ils n'aimaient pas les étrangers. Les seuls que l'on y toléreraient... Mgr Beaudouin de la Paroisse St-Joseph et les docteurs Perras et Isabelle. Le Docteur Isabelle raconte comment il devait enjamber la clôture de fil barbelé qui se trouvait à l'arrière de la Canada Match et traverser la voie ferrée pour se rendre chez ses patientes du «Creekside». Des enfants naissaient dans ce décor...

Un jour, en se rendant au chevet d'une malade du «Creekside» le Docteur Isabelle fut arrêté par un mari courroucé en état d'ébriété avancée, qui lui ordonna de se retirer... «Si vous voulez voir ma femme... vous allez être obligé de me passer sur le corps...» dit-il! La tradition raconte que le jeune Docteur Isabelle avait la poigne solide à cette époque et que le défi fut relevé de main de maître...!<sup>8</sup>

Pierre-Louis Lapointe  
Historien.



#### RENOIS

1. Mot brésilien qui désigne «un ensemble d'habitations populaires de construction sommaire et dépourvues de confort.» (Dictionnaire *Petit Robert*.) Ceux qui ont eu l'occasion de visiter les bidonvilles de Rio de Janeiro ont vite conclu que nos porcheries de l'Outaouais sont éminemment plus hygiéniques que les «favelas» de Rio.
2. Les rôles d'évaluation de la Ville de Hull mériteraient d'être dépouillés systématiquement. L'informatisation de ces données quantitatives alliées à une exploration judicieuse des plans du génie, permettrait la reconstitution de cette évolution des infrastructures (aqueduc, égouts, trottoirs, etc.) Une comparaison de ces données avec les statistiques de morbidité et de mortalité serait certainement révélatrice.
3. René Roger au Maire et échevins de la Ville de Hull, 15 janvier 1951, *Archives de la ville de Hull*, carton no. 10455, dossier «Creekside».
4. *Op. cit.*
5. Cette population a peut-être été sous-estimée par l'évaluateur municipal, puisque la pétition des habitants du Creekside de janvier 1952, stipule que 96 adultes qui ont à leur charge au moins 200 enfants ont signé la requête. (*Archives de la Ville de Hull*, carton 10455, dossier «Creekside».)
6. *Op. cit.*
7. *Op. cit.*
8. Témoignages de Louis Landreville, de Jean Belleau et du Docteur Gaston Isabelle.



By Edmond Kayser

The development of industry in Hull can be divided into three periods: 1800 to 1845, 1845 to 1890, and 1890 to the present. Each period was characterized by a particular type of industrial activity and industrial structure. The beginning of each period was marked by changes in the economic environment which led to transformation in industry and industrial structure. This article will focus on the changes that occurred at the turn of the century and of the evolution of industry and the urban patterns after 1900.

#### The General Setting<sup>1</sup>

Hull, Quebec, is located near the confluence of the Ottawa and Gatineau Rivers, at the point where the Ottawa flows over the Chaudière Falls. It faces the city of Ottawa from the north bank of the river (Map no. 1).

The Ottawa is about 1200 kilometres in length and drains an area of approximately 150,000 square kilometres. It is navigable from Montreal to Hull, but near Hull it flows over a complicated fault zone and forms a series of rapids culminating in the Chaudière Falls. Upstream there is a succession of lakes with rapids and waterfalls at their outlets.

The Ottawa has numerous tributaries. The Gatineau River, the most important, is 400 kilometres long and flows into the Ottawa a few kilometres downstream from Hull.

Over much of its course the Ottawa hugs the boundary between the Canadian Shield to the north and the Ottawa-St. Lawrence Lowland to the south.

The Shield is an immense irregular surface consisting of Precambrian rocks. Except for small pockets of good land the soil is thin and the Shield is generally unsuitable for agriculture. It is, however, a prime source of timber. In its southern part, the Shield lies within

the Great Lakes St. Lawrence Forest Region, a mixed forest which is a transition between the boreal coniferous forest and deciduous forest of eastern North America. Several of its dominant species — the white and red pines, and the black and white spruces — are of great economic importance. The Shield is also crossed by numerous rivers which served to drive the timber from the forest to its destination.

The Ottawa - St. Lawrence Lowland, on the other hand, is a predominantly flat surface which rests gently to the west and is covered by glacial drift, and stratified clays and sands. It originally bore an important forest cover, but became a predominantly agricultural area.

Although no great supplies of economic minerals occur in the Ottawa-Hull area, the region has a good supply of limestone for building and construction purposes and for the production of cement and lime.

Hull owes its growth in great part to its site and to the forest and water resources of the Canadian Shield. The Chaudière Falls have provided abundant water power and hydroelectricity.

# The Evolution of Industry in Hull

The Gatineau also provided water power and electricity. The city itself rises at the northern edge of the Lowland, and is underlain by thick beds of pure limestone, and by some dolomite, shale and sandstone. It is squeezed between the Ottawa, the Gatineau, and the hills of the Canadian Shield which loom to the north. Brewery Creek, a small arm of the Ottawa, has carved an island which has become the core of the urban area (Map no. 1).

In 1961 Hull had 60,000 inhabitants and formed part of a larger urban agglomeration of approximately 450,000 inhabitants — the Ottawa-Hull area — which extends on both sides of the river.

Situated on the northern margin of Canada's most densely populated and most highly industrialized region, southern Ontario and Quebec, Hull has easy access to all parts of this region. It is 200 and 450 kilometres from Montreal and Toronto respectively.

<sup>1</sup> This article is based upon: Edmond Kayser, "Industry in Hull: Its Origins and Development, 1800-1961," unpub. M. A. Thesis, University of Ottawa, 1967, p. 93.

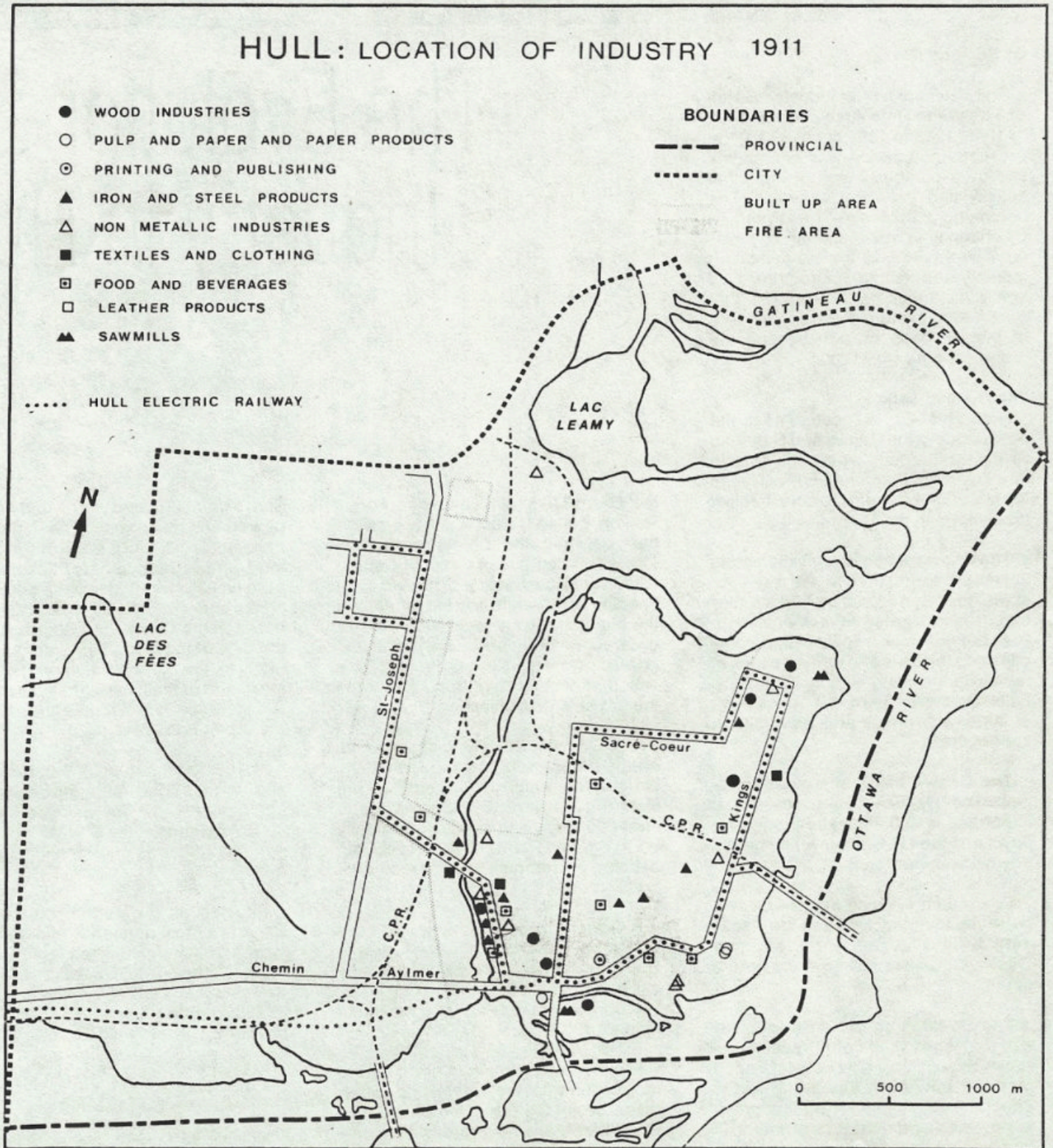
# HULL: LOCATION OF INDUSTRY 1911

- WOOD INDUSTRIES
- PULP AND PAPER AND PAPER PRODUCTS
- ⊙ PRINTING AND PUBLISHING
- ▲ IRON AND STEEL PRODUCTS
- △ NON METALLIC INDUSTRIES
- TEXTILES AND CLOTHING
- ▣ FOOD AND BEVERAGES
- LEATHER PRODUCTS
- ▲ SAWMILLS

## BOUNDARIES

- PROVINCIAL
- ..... CITY
- ..... BUILT UP AREA
- ..... FIRE AREA

..... HULL ELECTRIC RAILWAY



## THE RISE OF MODERN INDUSTRY

Before 1890 sawmills and forest products industries constituted the industrial base of Hull. The area had been able to use its water and forest resources to good advantage because of strong foreign demand for forest products. As the export sector developed, secondary industries appeared to serve local demand and the community grew. During the twenty years which straddle the turn of the century, however, the industrial structure of the city began to undergo a transformation due to a series of internal and external changes.

Two significant developments had just occurred in the area: the harnessing of the Chaudiere for the production of hydroelectricity in 1885<sup>2</sup>; and the beginning of production of groundwood and sulphite pulp in 1886 and 1889 respectively<sup>3</sup>. These developments, due to E.B. Eddy, were going to transform industrial activity in the area. They were the result of an awareness on the part of Eddy of the advantages and disadvantages which the area had for industry.

Economic conditions in Canada were changing, and the Canadian economy was entering a new industrial era, a notable feature of which was the substitution of steel for wood as the basic product of industry. Coal and iron, therefore, became the primary factors governing industrial development. At the same time, the St. Lawrence and the Great Lakes were becoming the major axis of trade and industry in eastern Canada. The industrial economy of the Ottawa region, which was based on timber and water, was threatened in the long run. The area lacked coal, had little iron, lay outside the St. Lawrence axis, and was therefore at a comparative disadvantage<sup>4</sup>. The iron deposits to the north of the city had been worked at various times in the past, but their exploitation had ceased in 1880. Although extraction was to begin again during the First World War, it was soon terminated due to the poor quality of the ore<sup>5</sup>.

In addition, the development of communications and transportation meant that the national economy was becoming more integrated. Small establishments which had flourished in the sheltered local market were now exposed to competition from outside.

There were also positive changes, however. As the population of the United States and Canada grew, and as

urbanization progressed, a new demand for consumer goods such as newsprint and other paper products arose. Therefore, the local pulp and paper industry was faced with a growing demand for its products. Hydroelectricity was a cheap and flexible form of power, so that the forest and water resources of the area were going to assume new significance due, in

part, to E.B. Eddy. It was at this time, at the turn of the century, that Hull began to acquire the industrial structure and pattern that would characterize it till the 1960's.

### Industrial Development: 1891 - 1910

Industrial development during this period can be assessed from Tables 1, 2, and 3.

TABLE 1  
Manufactures in Hull, 1891 - 1910

Year	No. of establishments	No. of employees	Value of products (\$)
1891	70	1,573	1,287,292
1900	8 <sup>a</sup>	1,508	3,182,050
1910	31 <sup>a</sup>	2,918	7,259,301

Source: *Census of 1901*, vol. 3, and *Postal Census of Manufactures*, 1916.

<sup>a</sup> Establishments employing five hands and over.

TABLE 2  
Manufactures in Wright County, 1901\*

Category	No. of establishments	No. of employees	Value of products (\$)
Butter and cheese	820	51,211	
Log products	15	611	733,595
Cut mica	4	90	95,226
Other <sup>a</sup>	12	1,282	2,635,317
Total	39	2,003	3,515,349

Source: *Census of 1901*, vol. 3.

<sup>a</sup> Includes 1 axes and tools, 1 brick, 1 carriages and wagons, 1 electric light and power, 1 flour and grist mill, 2 lime, 1 paper, 1 slaughtering and meat packing, 2 woollen goods, 1 matches.

\* Hull was then in Wright County.

TABLE 3  
Manufactures in Wright County, 1911

Category	No. of establishments	No. of employees	Value of products (\$)
Bread, biscuits and confectionary	5	80	199,220
Butter and cheese	20	26	82,023
Electric light and power	4	135	202,316
Housebuilding	4	251	622,205
Log products	34	1,304	1,561,500
Lumber products	8	64	86,250
Cut mica	3	94	51,000
Other <sup>a</sup>	22	2,252	6,576,878
Total	100	4,206	9,381,392

Source: *Census of 1911*, vol. 3.

<sup>a</sup> Includes 1 awnings, tents and sails, 1 axes and tools, 1 carriages and wagons, 1 cement, 1 clothing, 1 flour and grist mill, 1 furniture and upholstered goods, 1 malt liquors, 2 mattresses, 1 paper, 2 printing and publishing, 1 ships, 1 slaughtering and meat packing, 2 stone, 1 woollen goods.

Although it is difficult to ascertain exactly the changes that occurred in manufacturing between 1891 and 1900, it appears that the number of establishments decreased during this period, although this can not be verified from the tables alone, since the statistics for 1900 refer only to establishments employing five hands or more. The city directory for 1900 indicates that there were 45 establishments in Hull at the time<sup>6</sup>. A comparison of value of production for 1891 and 1900 indicates however, that some growth in manufacturing did occur. A few large establishments dominated the industrial structure although small establishments were prevalent.

The years from 1900 to 1910 saw significant industrial growth. The number of establishments employing five hands or more increased by 257 per cent, the number of employees grew by 93 per cent, and the value of industrial production increased by 128 per cent. For Canada as a whole, the comparable increases were 31 per cent, 51 per cent and 142 per cent<sup>7</sup>.

population of the region<sup>1</sup>. It replaced several small meat-curing establishments in existence before this time. In 1903, a portland cement factory began exploiting the limestone deposits near Leamy's Lake, and in 1906 a major textile plant opened its doors. The Woods Manufacturing Co. specialized in the production of sports wear, clothing and canvas and had a large market in eastern Canada<sup>8</sup>. It moved to Hull from Ottawa when faced with expropriation in the capital, and began tapping the reservoir of female labour in Hull.

These establishments had sufficient capital behind them to engage immediately in large scale operations and to finance further development. They produced mainly for export and had regional and/or national markets.

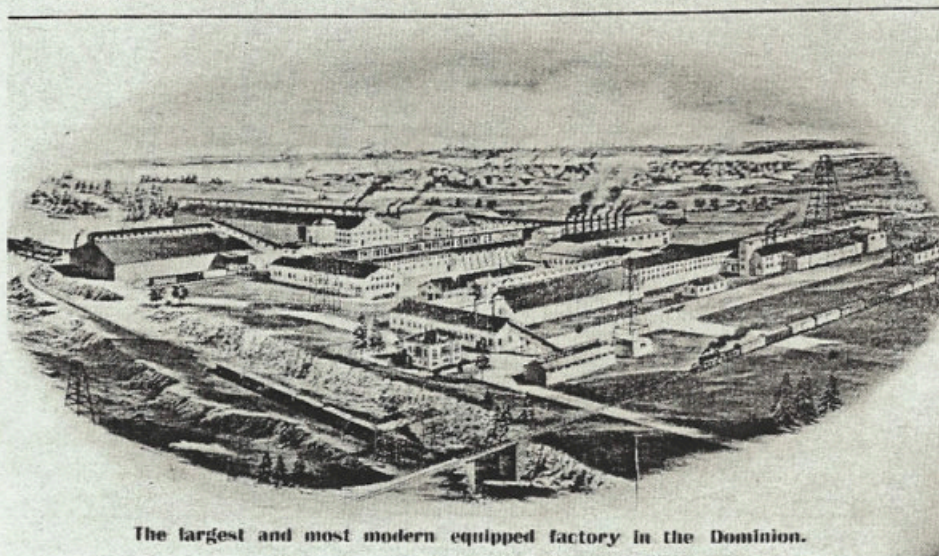
About 1890 the Eddy Co. abandoned its sawmilling operations and concentrated on the by-products of wood. In 1889, the company had started to produce sulphite pulp, and by 1900 it was engaged in the production of newsprint, paper, cardboard, and paper and

factory, and a woollen mill also began production during this period. Their small size did not restrict them exclusively to the local market however. The Walters axe company, for example, had a dominion-wide market, and Farley Brick a provincial market. They joined "traditional" activities such as baking, black-smithing, carriage-making, tailoring and dress-making which were already well represented at the beginning of the period<sup>10</sup>.

The large increase in number of establishments, when compared to the increase in value of production, especially from 1900 to 1910 seems to indicate that the small establishments were by no means insignificant, and that they must have contributed a great deal to the industrial growth of the community.

As manufacturing developed, the industrial structure changed. It was characterized not so much by new types of activity, the pulp and paper industry was an exception, as by the entry of large firms into sectors where small establishments had predominated, and by a lesser dependence on the primary exploitation of the forest resources of the area. At the same time, other resources were being put to use. Limestone deposits not only provided the raw materials for portland cement but also for plaster of Paris, sewer pipes, drain pipes and tiles, etc. Canvas goods, sporting wear, gloves and socks were typical textile products. The E.B. Eddy Co., of course, was producing a wide range of paper, cardboard, wooden, and wood fibre goods<sup>11</sup>.

Works of the **International Portland Cement Co., HULL, Que.**



The largest and most modern equipped factory in the Dominion.

Several large establishments appeared during this period. In 1893, Gilmour and Hughson had erected a large sawmill near the mouth of Brewery Creek. Slaughtering and meat packing were being reorganized and, in 1896, the George Matthews Co., with official encouragement from the municipality, erected a pork-packing establishment that supplied many of the lumber camps on the upper Ottawa and Gatineau, as well as the growing urban

cardboard products<sup>9</sup>. At the same time it still produced matches and wooden pails and tubs that Eddy himself had begun to produce fifty years earlier. It loomed very large in the industrial structure of the community, and consisted of several factories, mills and machine shops.

Several small establishments such as dairies, an electric power plant, a mica factory, a printing plant, a brick

**Growth of the City and Location of Manufacturing: 1891-1910**

Between 1890 and 1910, the greatest expansion of the urban area took place on the "island", that is the area bounded by Brewery Creek and the river. In 1890, the lower part of the "island", and a northward extension along the Ottawa were already built up. Small population concentrations were found west of Brewery Creek. The main business arteries were Main and Bridge streets, with minor commercial development along King's Rd. By 1910, the urban area on the "island" had expanded to the north, and the area to the west of Brewery Creek had grown considerably. Table 4 indicates the changes that occurred in the population of the city's wards between 1900 and 1908, and shows that the population of the outlying wards increased while that of ward 3, the core of the city, experienced a slight decline.



TABLE 4  
Growth of Population in Hull, by Wards. 1900-1908

Ward	1	2	3	3 <sup>a</sup>	4	5	Total
1900	1,068	2,122	2,684	2,782	2,432	2,363	13,451
1908	1,265	1,803	2,186	3,472	2,622	3,172	14,520

Source: Cinq-Mars, E. Hull, son origine, ses progrès, son avenir. Hull: Bérubé frères, 1908.

Urban expansion was the result not only of an increasing population, but also of the beginning of a street-car service which eased transportation within the city, and of the growth of industrial zones on the periphery of the main urban area.

By 1910 distinct industrial areas had emerged. A waterfront zone, whose formation and growth was due to large sawmills, now consisted of a power company, the Eddy pulp and paper mills and other Eddy factories, a lumber mill and a textile plant. It was the only continuous industrial zone in the sense that land use was strictly industrial.

A second well-defined, but not continuous, zone occurred along both sides of Brewery Creek, and extended from the Chaudiere to the bridge on Brewery street. It consisted mainly of small establishments in the textile, iron products, and food sectors.

A third zone had begun to emerge along the railway tracks to the west of Brewery Creek. It was anchored by the cement factory at one end and by the pork-packing establishment at the other, but much of the area in between was as yet unoccupied. Other small establishments were scattered throughout the lower part of the "island".



The intraurban location of manufacturing is explained by several factors. Sawmills and pulp and paper mills are traditional waterfront industries. The importance of the Chaudiere Falls as a source of power only reinforced the pattern. The cement factory, using a bulky raw material was attracted to its source. Its location was further determined by the presence of the railroad. Large concerns like the meat-packing factory and the Woods textile plant, having large space requirements, were guided in their choice by the availability of land and by the presence of major transportation facilities.

The major transportation arteries also seem to have determined the location of many of the small establishments, although several of these located indiscriminately in the heart of the city, since their space requirements were small and they served the local market.

As manufacturing continued to grow, the above pattern would be reinforced and exert considerable influence on the development of the urban area.

### Industrial Development: 1910 - 1940

From 1910 to 1940 manufacturing went through a series of ups and downs. The years from 1910 to 1915 witnessed a decline in every aspect of industrial production (Table 5), decline that may be attributed to the effects of the First World War. The war had stimulated production in certain sectors, such as non-ferrous metals and steel products, but these were absent from Hull.

TABLE 5  
Industrial Activity in Hull: 1910 - 1915

Year	No. of establishments	No. of employees	Value of production (\$)
1910	31 <sup>a</sup>	2,918	7,259,301
1915	19 <sup>a</sup>	2,260	6,737,274

Source: *Postal Census of Manufacturer*, 1916.

<sup>a</sup> Employing five hands and over.

By 1921, manufacturing had rebounded to its pre-war level. The City Directory listed forty-five establishments, compared with forty-two in 1910<sup>12</sup>. Several new clothing firms as well as an iron and steel foundry which supplied materials for construction purposes and for ornamental work had appeared.

The early 1920's saw the rise of the mass-consumption market in North America, and of a building boom<sup>13</sup>. In the late twenties, the most important growth in Hull occurred in the pulp and paper, cement, textile and food industries as the markets for their products grew. Both the E.B. Eddy Co. and the Canada Cement Co. increased their capacity, increases that were made possible by the extensive hydroelectric

developments that occurred in the region at this time. The Gatineau Power Company, which emerged between 1926 and 1931, supplied surplus electric power to both of the above establishments, allowing increases in production beyond that permitted by the Chaudiere's potential. The prosperity of the late twenties also led to the growth of the meat-packing industry and to the establishment of the first large dairy in the city.

markets. Establishments also disappeared, the most important being the Gilmour and Hughson sawmill and the Eddy match and woodenware factories. The closing of the latter was due to the appearance of the durable goods made of metal, instead of wood and the consequent shrinking of the markets for wood products.

The Depression affected manufacturing in Hull as in the country as a whole. In 1932, in the county of Hull, manufacturers employed 1890 persons and produced goods valued at \$6,750,032. This level of activity was inferior to that of the city of Hull in 1915 (Table 5). By 1933, however, recovery had begun and by 1939 manufacturing employment in Hull had risen to 2,497 and value of production to \$12,928,260<sup>14</sup>. If to many observers the period from 1935 to 1939 seems to have been one of rapid growth in manufacturing, this was due less to expansion of capacity than to the increase in activity due to the recovery. There are no indications that in 1939 the level of activity was higher than in 1929. No important firm entered the industrial scene during that period and the forty-five establishments listed in the City Directory of 1939 represented a slight decrease from the fifty-two of 1929<sup>15</sup>.

Several small firms appeared during this period. Some were typical urban-oriented industries serving the local market, such as dairies, construction and building materials firms and printing shops. Others, such as jewellery and mica manufacturers, had wider

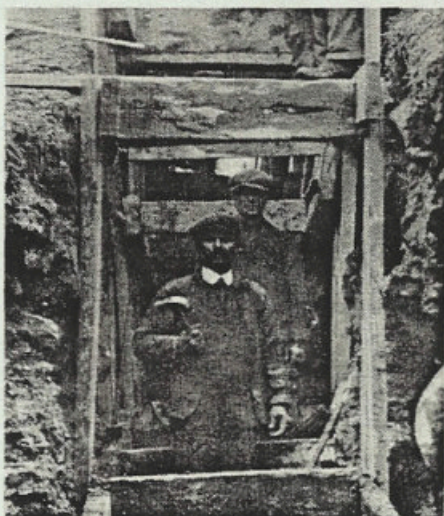


TABLE 6  
Number of Persons Ten Years of Age and Over Engaged in Gainful Occupations in Hull: 1911 - 1931

Year	All occupations	Manufacturing	Manufacturing as percentage of total
1911	6668	3643	54%
1921	8284	3625	43%
1931	9902	2926	30%

Source: *Census of Canada*, 1911, 1921, 1931.



A characteristic feature of the period from 1910 to 1930 was the decline in importance of manufacturing as a source of employment for the population of Hull (Table 6). As the labour force grew, employment in manufacturing decreased both in absolute and relative terms.

Also the number of Hull residents employed in manufacturing was greater than the employment provided by manufacturing in Hull. A part of the industrial labour force was not absorbed by local manufactures and was employed elsewhere in the region.

The industrial structure of the city changed after 1910. By 1940 pulp and paper had become a leading sector and there had been growth in the textile, non-metallic minerals (especially cement), and meat packing sectors. Activity in these sectors was in the hands of a few large firms, which had regional, provincial or national markets. As the main export industries they formed the industrial base of the local economy. On the other hand, sawmilling had completely disappeared and the wood products industry was only a shadow of its former self. Other activities, such as carriage-making and blacksmithing, having outlived their usefulness also disappeared from the scene.

#### Growth of the City and Location of Manufacturing: 1910 - 1940

The pattern of growth of the urban area was already determined at the turn of the century. By 1910, most of the "island" was built up, and the area to the west of Brewery Creek was beginning to develop. It was this area which

was to experience the highest rate of growth between 1910 and 1940 (Table 7 and 8). By 1927, the "island", which in the early 1900's accounted for 90% of the city's population, had seen its share decline to 75%.

The reason for this growth is evident. As the "island" filled in, the only space available for expansion lay to the west. Brewery Creek, the railway and a nascent industrial zone formed a barrier over which residential expansion had to skip. Expansion in this area conformed to the general north-south pattern of development of the industrial zone and to the orientation of the major transportation arteries.

From 1927 to 1935 the island's share of the population dropped to 65%, although in absolute terms its population did increase and still contained the most populous wards.

Table 9 indicates the distribution of factories, stores and residences in the city, at various times, and shows that the island was the dominant commercial and residential area (Wards 3, 3a, 4, 5). It also indicates that Ward 1A, to the west, had developed into a major residential area.

TABLE 7  
Population Growth of Hull, 1911 - 1941

1911	18,222	1931	29,433
1921	24,117	1941	32,947

Source: *Census of Canada, 1911, 1921, 1931, 1941.*

TABLE 8  
Population Growth in Hull by Ward — Selected Years

Wards	1	1 <sup>a</sup>	2	3	3 <sup>a</sup>	4	5	Total
1927	2,336	4,907	2,781	3,479	5,968	3,567	5,049	28,087
1935	2,805	5,680	3,072	2,472	6,626	3,787	5,591	30,058
1940	3,203	6,022	3,059	2,572	6,909	3,978	5,724	31,467

Source: *City of Hull, Report of the Assessor, 1927, 1935, 1940.*

TABLE 9  
Various Classes of Business and Residences in the City of Hull, by Ward

Wards	1	1 <sup>a</sup>	2	3	3 <sup>a</sup>	4	5
<b>1927-28</b>							
Factories	13	11	11	5	7	2	5
Stores	10	49	33	117	55	61	63
Residences	481	906	539	498	1,092	647	956
<b>1934-35</b>							
Factories	13	11	14	5	7	3	7
Stores	18	58	39	125	90	60	81
Residences	502	1,009	554	586	1,233	759	1,013
<b>1938-39</b>							
Factories	11	10	17	5	6	3	6
Stores	10	58	39	124	90	59	79
Residences	498	1,029	568	572	1,219	961	756

Source: *City of Hull, Assessor's Report, 1927, 1935, 1939.*

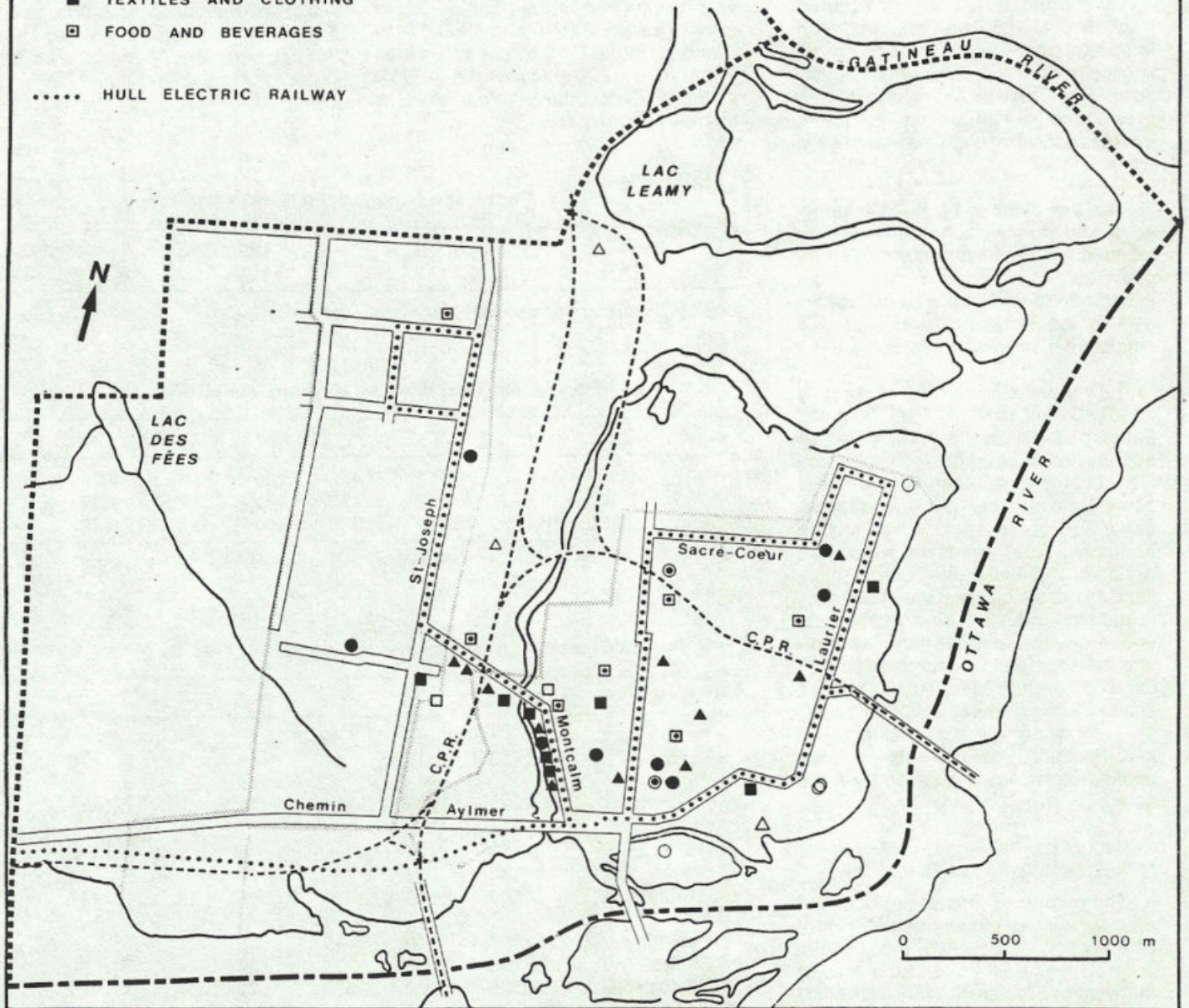
# HULL: LOCATION OF INDUSTRY 1921

- WOOD INDUSTRIES
- PULP AND PAPER AND PAPER PRODUCTS
- ⊙ PRINTING AND PUBLISHING
- ▲ IRON AND STEEL PRODUCTS
- △ NON METALLIC INDUSTRIES
- TEXTILES AND CLOTHING
- FOOD AND BEVERAGES

## BOUNDARIES

- — — — — PROVINCIAL
- ..... CITY
- ..... BUILT UP AREA

..... HULL ELECTRIC RAILWAY



The pattern of manufacturing land use remained stable. The waterfront zone lost an important element when the Gilmour and Hughson sawmill closed, but it still formed a solid front along the Ottawa River. The area along the CPR tracks had begun to fill in as small firms moved in between Canada packers and the Canada Cement Co. near Lac Leamy. These zones were linked by a ribbon of establishments on both sides of Brewery Creek (figure 4). The major industries were located in the above zones. Other firms serving the local market were scattered throughout the rest of the urban area.

#### Industrial Development: 1940 - 1961

The evolution of manufacturing in Hull during this period is indicated by Tables 10 and 11. The data in these tables comes from different sources and they are not comparable. They do give an indication of the importance of manufacturing, however, and of industrial structure.

During the second World War the industrial situation in Hull greatly improved. The war-time industrial boom stimulated growth and manufacturing employment rose by thirty per cent from 1940 to 1945, based on census figures. The increase was very selective, however, and concerned mainly the textile and clothing, and the iron and steel products sectors which were engaged in military production.



The consumer goods and building materials industries grew much more slowly. This was due to the particular nature of war-time demand which favoured industries engaged in the war effort. The switch to peace-time production after the war hit these industries hard, however<sup>16</sup>. This was especially true for the iron and steel products industry, which had only a small local market before the war. The textile and clothing industry which was able to convert its operations experienced a less pronounced decline. As the post-war population expansion began,

as pent-up consumer demand made itself felt, and as construction activities resumed, activity in the other sectors picked up. The E.B. Eddy Co. once again increased its capacity by acquiring the J.R. Booth establishments. New firms in the food and beverage sector made their appearance, and the construction materials sector (wood and non-metallic minerals) expanded (Table 10).

After 1951 the manufacturing situation seemed to deteriorate, and a number of establishments left the city. The most important were the Hull Iron and Steel Works, which went into bankruptcy, and the Woods Manufacturing Co., whose site was expropriated by the National Capital Commission. The Canada and Federal match factories also closed down as match production became concentrated in the hands of large firms. Some small establishments such as bakeries and bottling works experienced the same fate.

In the 1950's the federal government did build a large printing plant in the city that employed more than 1,000 persons. Since this establishment payed no municipal taxes, and since a large part of its labour force resided in Ottawa, the site of the former plant, its effects on the city economy were not very potent.

The industrial structure during this period was dominated by a few large firms which accounted for most of the employment in manufacturing (Table 12). The E.B. Eddy Co., as the largest firm, has consistently accounted for about one-third of manufacturing employment. The five largest firms, represented more than half of manufacturing employment.

TABLE 10  
Employment in the Industries of Hull: 1941 - 1961

Industrial Group	1941	1945	1951	1961
Food and beverages	1,279	1,335	1,535	1,565
Textile and clothing	676	935	717	321
Wood industries	188	155	237	133
Pulp and paper	1,000	1,073	1,329	1,338
Iron & steel products	157	770	125	167
Non-metallic minerals	153	166	260	373
Printing & publishing	n.a.	27	29	1,348
Others	103	78	134	379
Total	2,556	2,939	3,366	4,604

Source: City of Hull, Assessor's Report, 1941, 1951, 1961.

TABLE 11  
Industrial Activity in Hull: 1940 - 1961

Year	No. of establishment	No. of employees	Value of production (\$)
1940	45	2,877	17,902,558
1941	47	3,277	20,774,840
1945	49	3,652	23,824,148
1951	62	3,983	53,055,315
1961	52	2,709	50,202,000

Source: Dominion Bureau of Statistics, General Manufacturing Statistics, 1941, 1945, 1951, 1961.

# HULL: LOCATION OF INDUSTRY 1941

- WOOD INDUSTRIES
- PULP AND PAPER AND PAPER PRODUCTS
- ⊙ PRINTING AND PUBLISHING
- ▲ IRON AND STEEL PRODUCTS
- △ NON METALLIC INDUSTRIES
- TEXTILES AND CLOTHING
- FOOD AND BEVERAGES
- \* OTHERS

## BOUNDARIES

- PROVINCIAL
- CITY
- ..... BUILT UP AREA

..... HULL ELECTRIC RAILWAY

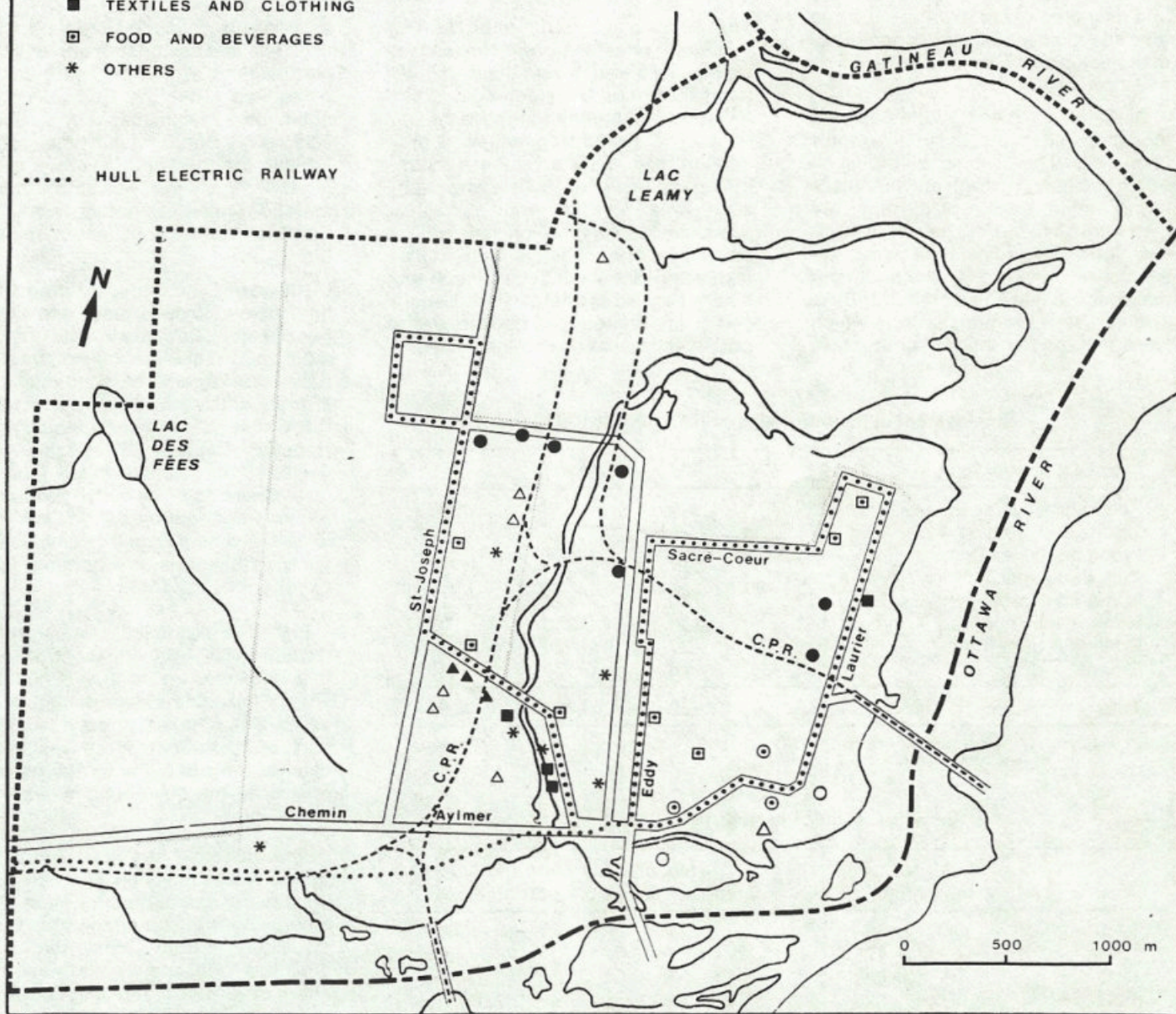


TABLE 12  
Employment in the Major Industries of Hull as a Percentage of the Total Manufacturing Employment

	1941	1951	1961
E.B. Eddy	30%	33%	29%
Five largest firms (including E.B. Eddy)	56%	56%	78%

Source: *City of Hull, Assessor's Report*. 1941, 1951, 1961.

From 1941 to 1961, the importance of manufacturing in the employment structure of Hull continued to decline. This trend had begun before the war (Table 6). Except for the war years manufacturing was less and less important as a source of employment. It is also clear, from a comparison of tables 11 and 13, that industries in Hull employed only a part of the manufacturing labour force residing in the city.

As manufacturing declined in importance employment in public administration grew, and by 1961 more residents of Hull worked in government — the federal government principally — than in industry (table 14). The construction,

commercial and transportation sectors also witnessed major growth in employment (table 14). Although these developments were typical of most Canadian cities after the war, an examination of employment statistics for cities of over 30,000 showed that no other city had a comparable increase in government employment.

#### Growth of the City: 1941 - 1961

Population growth during this period was one of the most rapid during this century (figure 3). From 1941 to 1951, the population grew from 32,497 to 43,483 inhabitants, a thirty per cent increase. By 1961 it had increased by

another 30% to the increase in population at a time when manufacturing was on a relative decline is further indication that the economic base of the city had become more diversified. As Hull's population continued to grow, the urban area expanded. The greatest expansion occurred to the west of Brewery Creek, and the proportion of the population in the old core, the "island", continued to drop throughout this period. Whereas in 1941, the "island" contained 70% of the population, that proportion had dropped to 60 per cent by 1951, and to 42 per cent by 1961 (Tables 15 and 16). Until 1951, however, the older wards did see an increase in population. By 1961 their population had begun to decline.

The pattern of urban expansion was primarily determined by the availability of land. The older areas, already densely occupied and ringed by industry and park land could not expand. Growth therefore, occurred beyond the inner industrial zone, where there was room for development.

There were few significant changes in the distribution of manufacturing during this period. The area along the river was further amputated when the Woods Co., left the city. The original factory, however, was left standing and was partly occupied by a small textile firm. Except for this firm, the Eddy establishments were the sole occupants of this old industrial zone. The federal printing plant, on Sacré Coeur Blvd., was away from existing industrial areas. The majority of industrial establishments were congregated along Brewery Creek and the CPR tracks as far as the Canada Cement plant (map no. 5). Industry remained tied, then, to the traditional locations.

Prior to 1941, the location of manufacturing had had an effect on the pattern of urban development. The ring of industry around the island constrained residential and commercial development. As urban expansion spilled over Brewery Creek and the CPR tracks the situation was reversed. Availability of space for industrial rather than residential growth became the main problem. It was the industrial areas which found themselves enmeshed in the urban fabric. Industrial development was now constrained by the pattern of residential development.

TABLE 13  
Manufacturing Labour Force in Hull: 1931 - 1961

	1931 <sup>a</sup>	1941 <sup>b</sup>	1951 <sup>b</sup>	1961 <sup>c</sup>
All industries	9,902	9,728	16,437	20,867
Manufacturing	2,926	3,836	4,390	3,643
Employment in manufacturing as a percentage of total employment	30%	39%	26%	17%

Source: *Census of Canada*, 1931, 1941, 1951, 1961.

<sup>a</sup> 10 years of age and over.

<sup>b</sup> 14 years of age and over.

<sup>c</sup> 15 years of age and over.

TABLE 14  
Employment in Selected Occupations in Hull: 1941 - 1961

	1941 <sup>a</sup>	1951 <sup>a</sup>	1961 <sup>b</sup>
All occupations	9,728	16,437	20,867
% change		+68%	+28%
Manufacturing	3,836	4,390	3,643
% change		+16%	-20%
Government administration	n.a.	167	4,382
% change		-	+2,500%
Construction	812	1,136	2,067
% change		+38%	+81%
Trade	1,535	n.a.	3,169
% change		-	-
Transport and communication	354	1,214	3,169
% increase		+280%	+158%

Source: *Census of Canada*, 1941, 1951, 1961.

<sup>a</sup> 14 years of age and over.

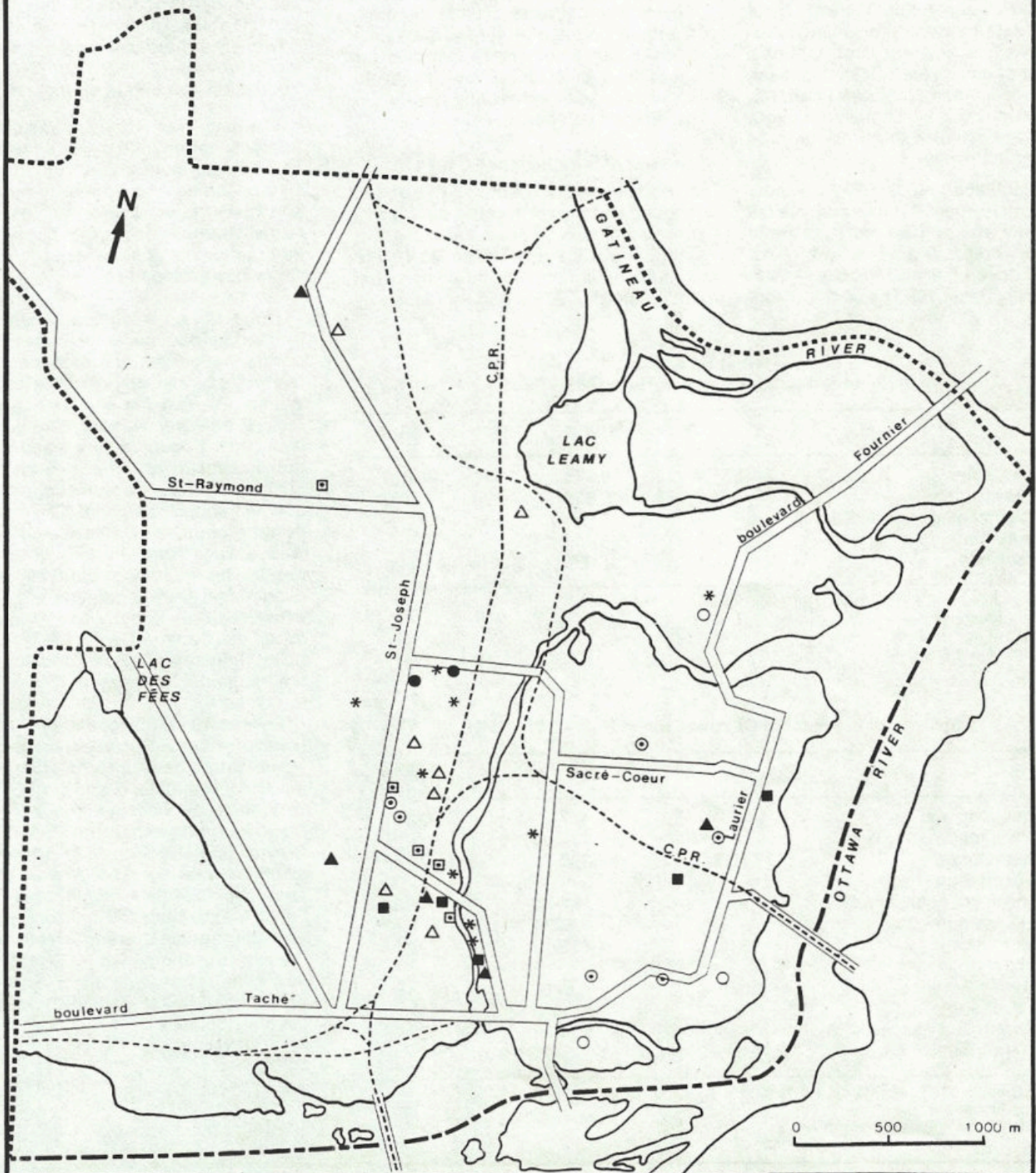
<sup>b</sup> 15 years of age and over.

# HULL: LOCATION OF INDUSTRY 1961

- WOOD INDUSTRIES
- PULP AND PAPER AND PAPER PRODUCTS
- ▲ IRON AND STEEL PRODUCTS
- △ NON METALLIC INDUSTRIES
- TEXTILES AND CLOTHING
- FOOD AND BEVERAGES
- \* OTHERS

## BOUNDARIES

- PROVINCIAL
- ..... CITY



## Conclusion

The foundations of modern industry in Hull were laid down in the late 1880's when E.B. Eddy began the production of pulp and paper, and established one of the first hydroelectric generating stations in the Ottawa valley. This was to usher in a new phase of industrialization.

Pulp and paper was to become the most important industrial sector in Hull, at least in terms of employment. Other activities were attracted to the city, most notably the meat packing, textile and clothing, and cement industries. While the development of the latter was favoured by the good supply of limestone and quartz in the region, that of the others was based largely on the availability of cheap labour, and also on Hull's

access to both the forest regions and the large markets of Eastern Canada. One common characteristic of all these industries, however, is that they are heavy consumers of electricity, and hydroelectricity has been a major source of energy in a region which is deficient in fuel resources. The textile and clothing industry use electricity for power. The slaughtering and meat packing industry requires energy for refrigeration and for the curing and processing of meat. Pulp and paper and cement production require large quantities of heat. The growth of these industries was encouraged by important hydroelectric developments in the region starting in the late 'twenties. The Gatineau Power Company was a large supplier of surplus power both to the

E.B. Eddy and the Canada Cement companies for the purpose of raising heat. Hydroelectricity has therefore been one of the keys to industrial development in Hull<sup>17</sup>.

Each of the major industrial sectors existed in one form or another at the turn of the century. They did not, therefore, represent new types of activity. They did put to use the advantages which the area presented — water power, proximity to forest resources, a good supply of non-metallic minerals, and a large labour force. As technological progress occurred, as new markets developed, a few large firms exploited these advantages to good effect.

Since its beginnings industry in Hull has passed through three stages. The first stage was characterized by various small mills and handicraft industries which existed to serve the local market. The second stage was based on sawmilling and wood industries and saw the rise of the first factories, although handicraft activities still occupied a large place in the industrial structure. The third stage, that of modern industry, has been characterized by the dominance of the pulp and paper industry, and also by the growth of other establishments exploiting on a large scale the advantages which the city had to offer.

Throughout the period of its development, industrial activity has been based to a large extent on the exploitation of the forest and hydraulic resources of the Ottawa Valley. They have provided the major export products upon which growth could occur. Furthermore, the nature of the demand, with its repercussions on techniques of production, and the location of the markets for these products have determined to a large extent the kind of industrial development which occurred. Industry in each stage represents an adaptation to these factors and to the general economic environment in which it operated. As these elements changed, industry was transformed.

Of vital importance to industrial development in Hull was the role of entrepreneurs who were able to recognize and exploit market opportunities. Not only did they launch various industrial enterprises, but they also showed a capacity to transform their operations and to shift resources as demand for their products changed. They were the agents through which changes in industrial activity occurred.

TABLE 15  
Hull Population by Wards. 1941 - 1951

Ward	1	1 <sup>a</sup>	2	3	3 <sup>a</sup>	4	5	Total
1941	3,203	6,022	3,059	2,572	6,909	3,978	5,724	32,497
1951	4,607	12,208	3,834	2,893	8,392	4,010	6,524	43,483

Source: *City of Hull, Assessor's Report*. 1941, 1951.

TABLE 16  
Hull Population by Wards. 1951 - 1961<sup>a</sup>

Ward	Frontenac	Laurier	Montcalm	Tétreault	Wright	Dollard	Total
1954	7,962	8,219	9,585	7,876	6,036	—	46,646
1959	7,942	8,039	9,088	9,392	7,249	4,491	54,302
1961	7,862	7,922	8,840	9,667	7,396	6,773	56,776

Source: *City of Hull, Assessor's Report*. 1954, 1959, 1961.

<sup>a</sup> In 1954, the wards were reorganized into Montcalm, Laurier, and Frontenac wards, which correspond to the former wards 2, 3, 3a, 4 and 5, and into Tétreault, Wright, and Lafontaine wards which correspond to the former wards 1 and 1a. In 1959, Dollard ward was created by annexation and from part of Lafontaine ward.



The relationship between demand and location of markets of the export products on the one hand, and the nature of industrial activity on the other hand, was quite straight-forward until the end of the first stage, when wood products were the only exports. However, as industrial development continued and as the population grew, new export and domestic activities developed. The links between these industries became more complex and it becomes more difficult to determine their contribution to the growth of industry in general.

Industry played a large role in the growth and development of Hull. Not only was the rise of large scale industry accompanied by population growth, but the distribution of industry governed the expansion of the urban area. The nucleus of the city developed behind the oldest of the industrial districts, and for a time, industrial areas formed a barrier which contained effectively the spread of the built-up area.



Bati de navire @ août 1926

août 1927 M. Pilon & Co



#### References

1. Putnam, D. F. (ed), *Canadian Regions. A Geography of Canada*, 3rd edition, Toronto: J. M. Dent and Sons, 1957.
2. Dales, J. H., *Hydroelectricity and Industrial Development. Quebec 1898 - 1940*. Cambridge, Mass.: Harvard University Press, 1957.
3. Carruthers, G., *Paper in the Making*, Toronto: G. Carruthers, 1947.
4. Easterbrook, W. T. and Aitken, H. G. J., *Canadian Economic History*, Toronto: MacMillan, 1965, pp. 400 - 407 and 515 - 557.
5. Brault, L., *Hull. 1800 - 1950*. Ottawa: Les éditions de l'Université d'Ottawa, 1950, pp. 145 - 148.
6. *The Ottawa City Directory, 1900. To which is added a Directory of Hull, Quebec*, Ottawa: Might's Directory Co., 1901.
7. Higgins, B. H. and Lerner, A., "Trends and Structure of the Economy", in G. Brown (Ed) *Canada*, Toronto: University of Toronto Press, 1953, pp. 222 - 280.
8. Brault, L., *Hull. 1800 - 1950*, pp. 143 - 151.
9. Carruthers, G., *Paper in the Making*, pp. 393 - 416.
10. *Might's City Directory, 1891, 1900, 1910*.
11. *Canadian Industrial Blue Book*, Montreal and Toronto: The Manufacturer's List Co. 1904.
12. *Might's City Directory, 1910, 1921*.
13. Firestone, O. J., *Canada's Economic Development, 1867 - 1953*, London: Bowes and Bowes, 1958.
14. Canada, Dominion Bureau of Statistics, *General Manufacturing Statistics, 1932*.
15. *Might's City Directory, 1929, 1939*.
16. Firestone, O. J., *Canada's Economic Development, 1867 - 1953*.
17. Dales, J. H., *Hydroelectricity and Industrial Development*.