

tion de nos villes a dépassé presque huit fois celui de la population des campagnes.

Puisque "gouverner c'est prévoir", il serait logique de supposer que, pendant cette même période, nos autorités municipales et même provinciales n'ont pas manqué d'élaborer un système rationnel d'aménagement de nos villes, destinées à absorber sans perturbations économique ou sociale cet exode de la population rurale vers la ville.

En pratique, il n'en a pas été ainsi: Nos villes se sont développées au petit bonheur, sans ordre, sans aucun plan d'ensemble, sans prévoyance de l'avenir.

Dans presque tous les pays du monde, l'art d'aménager les villes a fait depuis une quinzaine d'années, des progrès considérables qui ont donné des résultats inespérés, non seulement au point de vue de la santé publique, mais surtout au point de vue de l'administration économique des deniers publics et de la paix sociale.

Malheureusement pour notre pays et surtout pour notre Province, nous n'en sommes encore qu'à l'âge de pierre, sous ce rapport, malgré les efforts constants de la Commission de Conservation qui a créé une branche spéciale de l'aménagement des villes pour l'avantage exclusif des provinces et des municipalités canadiennes.

Faute de législation spéciale rigoureusement appliquée, obligeant nos municipalités à se développer suivant un plan d'extension bien défini, préparé par des experts, nos villes s'accroissent au gré des spéculateurs sur lots à bâtir.

Nous prouverons cette thèse générale en donnant la description succincte d'un lotissement typique. Cette description, avec quelques variantes, s'applique à tous les lotissements dont nous avons admiré l'éclosion si spontanée pendant la période dite du "Boom" sur l'immeuble, qui s'est terminée au début de la guerre actuelle.

Un groupe de citoyens, animés du désir de faire beaucoup d'argent le plus vite possible, achète aux confins d'une ville, environ 200 arpents de terrain dont la valeur agricole ne dépasse pas deux cents dollars (\$200.) l'arpent.

Pour amorcer le proprio, on lui achète sa terre à raison de mille dollars (\$1,000.) l'arpent, dont une faible portion est payable au comptant, le résidu par versements annuels, avec ou sans intérêt.

Ce terrain est ensuite subdivisé en lots à bâtir suivant le fameux principe du damier avec absence de radiales.

Comme la loi oblige ces nouveaux propriétaires à donner des rues d'au moins 66 pieds de largeur, l'obligation est rigoureusement respectée, mais la superficie du terrain à céder gratuitement est réduite à sa plus simple expression, grâce au truc devenu classique qui consiste à réduire démesurément la largeur des lots, de façon à en augmenter le nombre le plus possible sur un parcours donné.

Pour atteindre ce but, on donne à ces lots une superficie d'au plus 2,000 pieds, soit 25 de front par 80 de profondeur. Cette petite opération, d'une grande simplicité, donne un rendement d'environ 15 lots à l'arpent qui, vendus au prix de \$400. chacun, c'est-à-dire

\$6,000. l'arpent, donnent un profit brut de \$5,000. l'arpent sur le prix d'achat et un profit net que nous pouvons évaluer sans exagération à \$4,000. l'arpent.

En résumé, quinze braves ouvriers, ayant à cœur de posséder un jour un foyer bien à eux, devront payer \$6,000. pour acquérir quinze petits lots d'une superficie totale d'un arpent, dont la valeur agricole primitive ne dépassait pas \$200. Ils devront donc verser dans le gousset des spéculateurs sur immeubles une somme de \$5,800. pour solder les frais de la petite opération non douloureuse qui consiste à transformer du terrain agricole en lots à bâtir.

Si nos quinze ouvriers, au lieu d'aspirer à devenir propriétaires, se contentent forcément de demeurer éternellement locataires, il est évident qu'ils auront à payer sous forme de loyer l'intérêt de cette somme de \$5,800. dont les propriétaires tiendront certainement compte, vu que ces petits détails ne sont pas oubliés généralement dans les rapports entre propriétaires et locataires.

D'un autre côté, qu'arrive-t-il, en règle générale, lorsque le propriétaire entre en scène et décide de construire une maison à deux ou trois logements sur un de ces lots minuscules de 25 x 80 ?

Il devra nécessairement construire en hauteur et en profondeur. Comme il n'existe pas de règlement de la construction limitant la hauteur des édifices proportionnellement à la largeur de la rue, il pourra multiplier et superposer les logements à sa guise, afin d'entasser le plus grand nombre possible de familles sur son lot.

Pour ménager l'espace à l'intérieur, il profitera encore des règlements qui n'existent pas, pour orner la façade d'une série d'escaliers extérieurs qui sont le plus souvent des horreurs d'architecture, genre tire-bouchon.

L'immeuble étant construit en profondeur sur un lot étroit, l'éclairage latéral n'existe pas. Comme résultat inévitable, les pièces du milieu sont noires. Contrairement aux règles élémentaires de l'hygiène et du bon sens, on y place la salle de bain, le W. C. et une chambre noire le plus souvent réservée aux enfants, sans doute pour faire acte de patriotisme le plus pur.

Que dire des nombreux propriétaires qui construisent des logements dans des sous-sols mal drainés et par conséquent toujours humides, à peine éclairés, où nos braves mères canadiennes françaises, chargées d'enfants, sont forcées d'élever leur famille à la lumière artificielle jusqu'au jour où le rhumatisme articulaire aigu ou la tuberculose vient les en déloger pour les transporter dans un monde meilleur où le dieu argent ne règne pas en maître incontesté? C'est dans ces taudis, autres de la mort, que viennent s'enfouir nos familles ouvrières, au sortir de belles conférences académiques, où nous leur rappelons leur devoir impérieux d'avoir beaucoup d'enfants, afin de sauver la race. Ceux qui caressent l'espérance de voir sortir vivante de ces trous infects, une race forte et vigoureuse qui devra dominer par le nombre et surtout la valeur, seront amèrement déçus au jour du prochain recensement, lorsqu'il

s'agira d'énumérer non pas nos morts, mais seulement les vivants.

Pour cacher toutes ces iniquités et tromper l'œil de ceux qui ne connaissent pas mieux, notre proprio a bien soin de décorer ces logements d'une belle façade, assez imposante, tout comme monsieur le voleur moderne s'affuble de la redingote et du chapeau haut de forme pour faire croire à son honnêteté.

Nous admettons volontiers que ces nouveaux logements, malgré tous leurs défauts, laissent bien loin en arrière les anciens taudis impropres à loger des animaux de choix et dont on permet encore l'habitation aux humains; mais un moindre mal ne guérit certainement pas un plus grand mal. Comme preuve, nos chiffres officiels nous apprennent que le taux exagéré de notre mortalité générale, surtout dans les villes, est dû à la tuberculose et à la mortalité infantile. Or, il a été prouvé depuis longtemps que l'habitation insalubre est le nid de la tuberculose. Quant à la mortalité infantile, si l'on ne tient pas compte des décès causés uniquement par l'alimentation artificielle défectueuse, des enquêtes sérieuses ont démontré que la mortalité infantile s'accroît en raison inverse du nombre de pièces des logements, ou, en d'autres termes, en raison directe de la densité de la population totale sur un espace donné.

Il existe, Messieurs, dans la langue anglaise un mot bien expressif: manslaughter, que nous pourrions traduire littéralement en français par: boucherie humaine. Au point de vue légal, l'individu qui se rend coupable de manslaughter c'est celui qui tue son semblable illégalement, mais sans malice ni préméditation.

Et bien, Messieurs, j'ai la prétention de croire, que nous, médecins, qui n'avons pas inventé le patriotisme, mais exerçons un sacerdoce qui consiste surtout à travailler de toutes nos forces à la conservation et à l'amélioration de la santé et de la vigueur physique de nos compatriotes, nous avons, dis-je, le droit de dénoncer ceux qui, non pas par malice ou préméditation, mais par ignorance ou esprit de lucre se rendent coupables de manslaughter, c'est-à-dire contribuent directement ou indirectement à la destruction lente ou à l'abréviation de la vie de leurs concitoyens.

Nous avons le droit de dénoncer comme cause première de l'habitation insalubre, le spéculateur sur lots à bâtir qui réalise des profits scandaleux et non gagnés en donnant une valeur factice au terrain ce qui produit inévitablement l'encombrement des maisons sur un territoire donné, leur insalubrité et le prix excessif des loyers nullement en rapport au point de vue économique, avec l'échelle moyenne des salaires de la classe ouvrière.

En Angleterre, les lords, grands propriétaires agraires, ont été pendant trop longtemps, sous ce rapport, les rois incontestés de l'"unearned increment", des profits non gagnés. Ils ont été la cause initiale du problème si aigu de l'habitation dans les villes anglaises, jusqu'à l'avènement du réformateur, Lloyd George, ce chevalier "sans peur et sans reproche" dont le radicalisme a permis d'appliquer à l'abcès monstre de la spéculation sur terrains, l'emplâtre puissant qui l'a fait avorter définitivement.