

Bibliothèque numérique

medic@

**Delforge, A.. - Les Habitations à bon
marché et la mutualité immobilière**

***In : La tribune médicale, 1906,
p. 1-2***
Cote : 90192

La Tribune Médicale

39^e Année

Parait le Samedi

| ABONNEMENTS | |
|--|---------------|
| France | 8 fr. par an. |
| Union postale | 12 fr. — |
| Administration & Abonnements | |
| 152, RUE DE VAUGIRARD, 152 13, Impasse Ronsin. — PARIS. | |

| | |
|-----------|--|
| ACHARD | Professeur agrégé, Médecin de l'hôp. Tenon. |
| MAUCLAIRE | Agrégé, Chirurgien de l'hôpital Dubois. |

COMITÉ SCIENTIFIQUE

| | | |
|---|--|---|
| VAQUEZ | MOSNY | LEPAGE |
| Professeur agrégé, Médecin de l'hôp. St-Antoine. | Médecin de l'hôpital St-Antoine. | Professeur agrégé, Accoucheur de l'hôp. de la Pitié. |
| CUNÉO | VEILLON | MEILLÈRE |
| Professeur agrégé, Chirurgien des hôpitaux. | Médecin de l'hôpital de l'Institut Pasteur. | Chef des Trav. chim. de l'Acad. de Méd. Pharmacien des hôpitaux. |

| | |
|-----------------------------|---|
| RÉDACTION | MEILLÈRE, LAUBRY, MARCILLE |
| ADRESSEZ FRANCO | ce qui concerne la rédaction à M. Ch. LAUBRY |
| 14 bis, RUE MARBEUF, 14 bis | Téléphone, 564-11. |

SOMMAIRE

ARTICLES ORIGINAUX

Contagion hospitalière de la fièvre typhoïde, MM. AGASSE-LAFONT et HARVIER.

LES HABITATIONS
A BON MARCHÉ
ET LA MUTUALITÉ IMMOBILIÈRECHIRURGIE PRATIQUE
L'appendicite tuberculeuse, d'après M. L. H. PETIT.

ACTUALITÉS MÉDICALES

Le rôle physiologique des alcalins et leur application dans la thérapeutique gastrique, d'après R. BINET.

CHRONIQUE

Les habitations à bon marché et la mutualité immobilière, M. A. DELFORGE.

SOCIÉTÉS SAVANTES

Revue de pédiatrie. — Ulcère de l'estomac chez un nouveau-né, M. G. BINET. — Le hoquet des nourrissons, M. THÉVENET. — Syphilis héréditaire, MM. F. DE QUEIROS, MATTONO. — Maladie d'Addison, MM. NOBÉCOURT et BRELLET. — Physiologie de la nourrice, M. G. VITRY. — Le poids et les urines dans la rougeole, MM. NOBÉCOURT, LEVEN et MERKLEN. — Péritonite tuberculeuse, M. JEHL. — Entrée glaireuse des enfants, M. ROUSSEAU SAINT-PHILIPPE. — Le beurre dans le traitement des gastro-entérites de l'enfance, M. H. LAGACHE.

Revue de chirurgie. — De l'appendicite, M. R. DE BOVIS. — Fractures du fémur, M. GANGOLPH. — Traitement de l'arthrite bénignorragique par la méthode de Bier. — Section du cubital, M. VIGNARD. — Résection du calcaneum, M. GANGOLPH. — Cure alimentaire des fistules biliaires de la vésicule, M. PATEL.

Société anatomique. — Séance du 22 décembre. — MM. MORESTIN, RENÉ MARIE, DELAUNAY, ALGLAVE, PIQUÉ et CLAEYS, BASSET, MATHIEU et AYNAUD.

Académie de médecine. — Séance du 2 janvier 1906.

Société de l'Internat. — Cystoscopie, MM. LUYA et CATHELIN. — Résultat d'une résection de la tête humérale pour ankylose de l'épaule, M. PÉRAIRE. — Action des fermentes pancréatiques et duodénaux sur la glycoseurie, M. PACHON.

REVUE DE LA PRESSE FRANÇAISE ET ÉTRANGÈRE
(ANALYSES)

Altérations des urines, M. LERDA. — Amputations inter-scapulothoraciques, M. P. BERGER.

REVUE BIBLIOGRAPHIQUE ET ANALYSES DE THÈSES

— Chirurgie oto-rhino-laryngologique, M. G. LAURENS.

— Clinique médicale de l'Hôtel-Dieu. — Diagnose de la tuberculose, M. NATTAN-LARRIER.

— Dictionnaire de médecine, M. GILBERT.

ACTUALITÉS ET NOUVELLES

ternat.

De toutes parts nous entendons s'élever le cri unanime demandant des habitations salubres et à bon marché; pour le locataire s'entend. Médecins, philanthropes, penseurs, philosophes, traduisent de diverses façons et chacun à son point de vue, mais avec un commun élan, les aspirations populaires. Celles-ci sont pressenties par une grande partie de la population dont ils expriment les besoins, mais leur réalisation paraît, jusqu'ici, devoir rester dans le domaine de l'idéal. Elles sont réclamées à grands cris par les hygiénistes, les économistes ou les médecins, et les publications à ce sujet de MM. Strauss, Renon, J. Lahor, Filassier, Graux; les articles parus ici même en chronique, tout en montrant leur rôle dans la prophylaxie de certaines maladies sociales, n'ont fait qu'indiquer le côté utile de la question, sans chercher à la réaliser pratiquement. De même le remarquable travail de M. Juillerat, cité ici à maintes reprises, en faisant toucher du doigt la plaie du logement insalubre, laisse entrevoir le remède sans le mettre à même d'être tenté.

Quelques initiatives généreuses se sont bien produites; mais la grande masse y est étrangère: l'abord du domaine matériel, émanant d'individualités possesseuses d'immenses fortunes, semble l'apanage exclusif de ces quelques privilégiés. Il éloigne le capitaliste modeste, auquel ses ressources restreintes ne semblent pas permettre de leur donner un emploi qualifié de philanthropique, par ce qu'il est considéré comme ne pouvant produire qu'un revenu peu rémunérateur.

La raison dominante et la plupart du temps instinctive de cet éloignement, de la part des petits capitaux, est en réalité justifiée par un fait, matériel celui-là, et c'est là le côté technique de la question, à savoir qu'une opération immobilière de faible importance est d'autant

plus susceptible de produire un revenu affaibli que son importance est moindre, et, par contre, susceptible de voir son revenu s'augmenter en raison directe de l'élevation du capital, en fixant néanmoins une limite à cette élévation, celle que j'appellerai le plein développement de l'opération.

Par ces raisons mêmes et sans vouloir diminuer la valeur des initiatives généreuses dont je parlais, il n'est pas très difficile, pour un praticien, de calculer les éléments constitutifs d'une opération ainsi engagée et d'y trouver les bases d'une mise en valeur pour les capitaux que ne désavouerait pas le spéculateur le plus soucieux de; seuls intérêts légitimement réclamés par tout capital industriellement.

Je n'envisage en ce moment qu'un des côtés de la question, celui de l'*habitation urbaine*, sans pour cela dédaigner le *pavillon avec jardin*, des localités avoisinantes, mais, pour celui-ci, l'étude approfondie est moins nécessaire au point de vue de sa réalisation; ses preuves sont faites, sauf pour les prix de revient et le mode d'amortissement, sujets à de continuels perfectionnements.

Je n'ai donc en vue que le travailleur moins privilégié auquel ses occupations imposent le séjour des villes et qui, par suite, ressent d'autant plus le besoin d'une habitation réunissant les meilleures conditions possibles d'aisance et de salubrité, pour un prix modique.

Toute la question réside dans la rémunération des capitaux ainsi employés, seul mobile dont la satisfaction soit capable de créer une attraction pour ainsi dire continue. Le principal, le seul facteur de cet avantageux placement de fonds, se trouve dans l'importance même de ces fonds, permettant de faire atteindre à l'opération le plein développement dont je parlais à l'instant.

Partant du point de départ, qui est la valeur du terrain, il est de règle courante pour tout spécialiste en cette matière qu'un terrain de faible surface sera payé par mètre un prix plus élevé qu'un terrain de grande étendue *placé au même endroit*, avec des différences souvent très importantes. Passant aux frais de construction, il suffira d'interroger un homme technique dans n'importe quel corps d'état pour l'entendre

répondre qu'il sera toujours disposé à augmenter ses concessions sur le prix de chaque matière, en raison directe de l'augmentation des quantités dont on lui demandera l'exécution.

D'autres éléments avantageux se trouvent dans la répartition sur une plus large échelle de certaines dépenses obligatoires et fixes, comme, par exemple, l'escalier, qui revient au même prix s'il dessert un seul logement par étage que s'il en dessert quatre ou cinq, les frais de branchements d'égout, d'eau, de gaz, la canalisation en cave, au moins en partie, une partie des droits de voirie et une foule d'autres frais qui sont exactement les mêmes pour une propriété restreinte que pour une importante, d'où surcharge permanente en raison inverse de l'importance de l'opération.

Il semblerait résulter de cette démonstration que l'emploi rémunératrice des capitaux dans la construction en général et dans les habitations à bon marché, pour le cas particulier qui nous occupe, soit réservé au puissant capitaliste, mais c'est ici que peut victorieusement intervenir l'esprit de *mutualité*, en ce sens que la conjonction de plusieurs ressources petites ou moyennes atteindra et même dépassera bien vite, quand elle le voudra, les ressources individuelles les plus considérables.

Il est un autre facteur de réussite, aussi important que le premier, car, ne l'oublions pas, nous voulons donner satisfaction à des capitaux à mettre en valeur; je veux parler de la garantie, exigée par cette mutualisation, que la dépense de l'opération sera *rigoureusement limitée* à

l'avance, sans surprises possibles. Ce point est relativement délicat, car nous touchons à la question des devis, qui doivent être rigoureusement exacts et complets, pour ne pas risquer de se voir dépasser, mais la difficulté est loin d'être insoluble, ayant déjà été résolue par certains propriétaires particuliers, qui font prendre par leur architecte un engagement en ce sens. Le chiffre de dépense déterminé définitivement, formant la base du groupement constitué pour la mise en valeur du capital arrêté, ne peut plus subir de modification, sous la responsabilité de l'architecte et des autres exécutants de l'opération.

La constitution du groupement n'est qu'une question de clauses assurant aux co-propriétaires l'administration à très peu de frais et le contrôle par eux-mêmes des capitaux ainsi employés.

Avec la pratique de la mutualité, ainsi comprise par les petits et moyens détenteurs de capitaux, et appliquée rigoureusement par celui qui prend la charge d'une direction aussi sérieuse, le but recherché est atteint, et les locations faites à une élite de plus en plus nombreuse de travailleurs chez lesquels l'effet moral du logement salubre et gai produit son attirance bienfaisante. Le débauché d'hier déserte petit à petit le cabaret, où le guettait l'alcoolique pour en faire un candidat à la tuberculose, l'hésitant d'aujourd'hui n'y va pas, n'y étant plus entraîné; à l'un et à l'autre viennent des habitudes d'ordre et d'économie, par l'appréhension de se voir privés de cette douce retraite, de ce foyer sédui-

sant et sain auquel ils tiennent de plus en plus, et dont ils ne sauraient se passer. Du côté du capitaliste, seul ou groupé en mutualité, le but purement matériel est atteint également; le contre-coup avantageux de ce progrès se fait sentir par la régularité dans les rentrées de revenu, qui correspond à l'élévation du taux, car il serait superflu de démontrer, d'une part, que le revenu de la propriété est supérieur à tous les autres, parmi ceux de tout repos, et d'autre part que le rendement le plus élevé parmi les différents genres de propriétés, se trouve dans les habitations à faible loyer, avec grande différence sur les habitations de luxe.

La première difficulté, *l'importance de l'opération*, se résout par la mutualisation. La seconde, *l'incertitude de la dépense*, est résolue par le chiffre arrêté et garanti. La troisième, *l'administration du capital employé*, trouve sa solution dans les clauses constitutives du groupement. Je pense avoir fait saisir, au moins dans ses grandes lignes, la réalisation possible de cette conception, qui semble presque idéale parce qu'on ne la regarde pas d'assez près!

Les habitations salubres et à bon marché, source d'hygiène et de santé pour le travailleur, source de revenus avantageux pour le moyen et le petit capital.

A. DELFORGE,

VIN DE PEPTONE DE CHAPOTEAUT

La PEPTONE CHAPOTEAUT représente 10 fois son poids de viande digérée et rendue soluble par la *Pepsine*. Prise dans du bouillon ou du lait, elle permet de nourrir les malades les plus gravement affectés sans aucun autre aliment.

Associée à un vin généreux elle constitue le Vin de Peptone de Chapoteaut, d'un goût très agréable, qui se prescrit après les repas à la dose de 1 ou 2 verres à bordeaux chez les *Anémiques, Convalescents, Phtisiques, Vieillards et tous ceux privés d'appétit, dégoûtés des aliments ou ne pouvant les supporter.*

La Peptone Chapoteaut, vu sa pureté, est employée depuis sept années par l'Institut Pasteur et les laboratoires de Physiologie de Berlin, Saint-Pétersbourg, Vienne, pour la culture des organismes microscopiques.

* Pharmacie VIAL, 20, rue de Châteaudun, Paris.

CAPSULES DE SULFATE DE QUININE PELLETIER ou des TROIS CACHETS

Ces Capsules, de la grosseur d'un pois, contiennent dix centigrammes de sulfate de quinine, garanti par l'inscription, sur chacune d'elles, du nom de PELLETIER elles s'entrouvrent en quelques minutes dans l'eau froide, ne durcissent pas comme les pilules, s'avalent plus facilement que les cachets. Le prix pour le pharmacien est de six centimes la capsule par flacon de 100; il peut les détailler au gré du médecin.

LES SELS SUIVANTS :

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Bi-Sulfate de Quinine | Chlorhydro-Sulfate de Quinine |
| Bromhydrate de Quinine | Lactate de Quinine |
| Bi-Chlorhydrate de Quinine | Salicylate de Quinine |
| Chlorhydrate de Quinine | Valérianate de Quinine |

Se délivrent également en Capsules de 10 centigrammes, mais leur prix varie suivant les cours.

PELLETIER Dépôt principal : Pharmacie VIAL, 1, rue Bourdaloue, et toutes Pharmacies