

Il est clair que le capital placé dans le commerce rapporte davantage — dans les bonnes années — comme aussi il rapporte beaucoup moins dans les mauvaises. Il faut, en évaluant les bénéfices de ce genre de placement, tenir compte de la part qui revient au travail incessant dont il a besoin pour fructifier.

La propriété foncière a eu des fluctuations, elle aussi, et la plupart de nos lecteurs ont encore présente à la mémoire — quelques-uns en ont un souvenir cuisant — la crise qui a sévi de 1875 à 1878 ou 1879. Mais il faut remarquer que cette crise a été produite par une spéculation effrénée, qui avait fait monter à des valeurs invraisemblables des propriétés ne donnant que peu ou point de revenu ; et que, d'un autre côté, les propriétés produisant un revenu, non surchargées d'hypothèques, en ont peu ou point souffert. Les ruines, si nombreuses qu'elles aient été, n'ont atteint que des spéculateurs ; aussi nous nous garderons bien de conseiller jamais la spéculation sur la propriété foncière.

D'autre part, ceux qui ont fait des placements sages et prudents en propriété foncière, ont toujours eu à s'en féliciter. Des fortunes colossales aux Etats-Unis ont été réalisées de cette manière. Les Goëlet, les Girard, les Astor, qui figurent parmi les millionnaires de New-York et de Philadelphie, à côté des Gould, des Vanderbilt, des Sage et des Rockefeller, doivent leurs fortunes à l'augmentation naturelle de la valeur de la propriété foncière. Et ces fortunes sont autrement solides, autrement sûres que celles qui consistent en actions de chemins de fer, ou de banques.

Et que l'on remarque bien aussi que, tandis que le revenu du capital placé dans les affaires diminue constamment, celui que produit le capital foncier reste, au contraire, sensiblement le même. Si la valeur de la propriété augmente, suivant en cela la même loi que le capital mobilier, le revenu suit avec régularité la même progression.

De ce que nous venons d'exposer, se dégage nettement ceci : que plus la propriété mobilière perdra de sa puissance productrice de revenu, plus, au contraire, la propriété foncière, qui conserve cette puissance intacte, deviendra le placement favori du capital accumulé par l'épargne.

Nous verrons sans doute encore des fluctuations dans la valeur spéculative des immeubles ; nous verrons probablement des acheteurs imprudents se faire déposséder par les créanciers hypothécaires, parce qu'ils se seront chargés de paiements trop onéreux pour leurs moyens. Mais ceux qui auront acquis et payé de bonnes propriétés produisant du revenu, sortiront de ces crises plus riches qu'auparavant.

L'avenir de la propriété foncière est donc beaucoup plus promettant que celui du capital mobilier ; et sages seront ceux qui, sans se laisser éblouir par les profits plus brillants, mais intermittents, irréguliers et aléatoires des opérations commerciales ou industrielles, consacreront leurs épargnes à se créer un patrimoine foncier pour leurs vieux jours.

J. MONIER.



Le Commerce de Poisson.

LE commerce de poisson passe actuellement par une de ces crises périodiques qui affectent plus ou moins chaque genre de commerce. On peut dire qu'en Canada cette crise est la suite de la permission accordée par le Saint-Siège, qui a dispensé les catholiques du monde d'observer le carême lors de l'épidémie de la grippe. Cette épidémie, menaçant de faire sa réapparition l'année dernière, a mis le désarroi dans le commerce de poisson, sous l'impression que l'indulgence qui avait été accordée précédemment, serait renouvelée cette année ; et quand les autorités religieuses firent connaître que le carême aurait lieu comme à l'ordinaire, il était trop tard pour donner quelque vie à ce commerce qui avait languï depuis octobre jusqu'à février, et la conséquence fut des pertes sérieuses

que subirent les marchands de poisson, avec l'effet probable qu'à l'avenir les marchands ne s'approvisionneront pas d'avance et qu'il pourrait y avoir une grande rareté de poisson salé à l'époque du carême. Les marchands de poisson ne compteront plus, pour quelques années à venir, sur la consommation en Canada ; mais exporteront leurs stocks aux pays où la consommation du poisson salé est la diète ordinaire du peuple : aux Antilles, au Brésil, en Italie, à Porto Rico, à la Havane, à Demerara.

En Canada et au Labrador, la pêche a été excellente, particulièrement en morue et hareng. Depuis quelques mois les prix ont été extrêmement bas, mais l'empressement que montrent les marchands de Halifax à accaparer les stocks sur la côte de la Gaspésie, nous laisse supposer que les prix ont touché fond et qu'on peut s'attendre à une réaction avant longtemps. On ignore, généralement, dans la province de Québec, l'importance du commerce de poisson qui se fait à Halifax. Les chiffres suivants en donnent une légère idée.