

LA SPÉCULATION SUR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Depuis cinq ou six ans, la propriété foncière a augmenté de valeur sur le marché des immeubles, — ne pas confondre avec la valeur comme placement, ou comme revenu, — dans une proportion si considérable que quelques spéculateurs y ont fait de jolies fortunes, rien qu'à acheter et à revendre. Mais les bénéfices réalisés dans ces spéculations ont, comme il arrive généralement, ébloui des esprits aventureux, ne disposant que de capitaux restreints, qui ont dépassé la limite de leurs capacités et ont fini par se ruiner. Nous avons déjà constaté dans nos renseignements commerciaux, la faillite d'un certain nombre des plus aventureux de ces spéculateurs, d'autres viendront sans doute y figurer bientôt et, parmi les entrepreneurs qui bâtissent aujourd'hui pour vendre, nous craignons bien qu'il y en ait plus d'un destiné à subir le même sort.

Ce genre de spéculation réussit à merveille lorsque le marché est actif et que l'on peut réaliser les bénéfices sur lesquels on compte, dans une période relativement courte. Si cette période dépasse six mois, cela devient dangereux ; si elle dépasse un an, la position devient gênée et se fait de plus en plus critique à mesure que la période s'allonge au-delà de ce terme. Et c'est facile à comprendre. On achète une propriété à un prix assez bas, pour l'état du marché ; on paie comptant juste ce qu'il faut pour assurer la vente ; le reste est payable à une époque plus ou moins éloignée. L'intérêt sur cette balance de prix de vente est payable tous les six mois. Généralement, la propriété ainsi sacrifiée par le vendeur est, ou inoccupée, ou mal louée, et ne donne pas un revenu proportionnel à sa valeur. Si le spéculateur peut revendre avant six mois, l'opération a réussi, car il peut payer l'intérêt dû au premier vendeur sur le bénéfice réalisé ; si non, cet intérêt doit être payé de ses propres capitaux, le revenu de la propriété ayant passé soit en réparations pour la rendre plus vendable, soit en frais d'annonces, frais d'agence et autres faux frais. S'il faut payer deux semestres d'intérêt, on voit combien devient difficile la position du spéculateur qui a engagé tous ses capitaux à la fois. Il a recours à des emprunts, ce qui lui procure un soulagement temporaire, mais ce qui rend à la longue sa position pire encore, car, d'abord, ces emprunts

ne sont obtenus qu'à de gros intérêts, ensuite les derniers créanciers sont beaucoup plus exigeants — étant moins garantis — que les premiers pour l'exactitude des remboursements.

Vient un moment où l'on ne peut plus payer ses intérêts ; une demande de cession a été signifiée, le bilan fait bien ressortir à l'actif, les propriétés acquises ; mais, lorsqu'on les évalue au prix d'une vente au shérif, on découvre qu'elles ne couvrent pas le passif et le sinistre est complet.

Combien en avons-nous vus se fourvoyer ainsi ? Depuis la faillite de Wilson & Frost, jusqu'à celles de Geo. Bishop, il y en a bien une grosse demi-douzaine. Wilson et Frost avaient commencé avec \$15,000 environ ; et ils ont failli avec un passif de \$800,000. Leur mode de procéder était le plus dangereux de tous, ils achetaient des terrains et bâtissaient dessus. N'étant ni l'un ni l'autre hommes de métier, ils ne pouvaient réaliser autant que les entrepreneurs qui font ce genre d'opérations, aussi ont-ils succombé au bout de deux ou trois ans. M. J. S. Thompson ne spéculait que sur les propriétés bâties, mais il a, lui aussi, dépassé la mesure de ses forces. M. Geo. Bishop a spéculé sur les deux genres de propriétés, bâties et à bâtir : il avait un capital relativement considérable, et il a été obligé de faire cession de ses biens. Pas besoin de mentionner le nom des autres.

Il y a actuellement cinq ou six entrepreneurs, lancés dans la construction dans la partie Ouest, qui ont grandement besoin d'écouter notre avis et de s'arrêter, s'il en est temps encore. Qu'ils se dépêchent à réaliser et qu'ils diminuent leurs charges d'intérêt et d'escomptes aussi promptement que possible ; autrement, ils risquent de perdre tout le fruit de leur travail depuis deux ou trois ans.

Nous ne voudrions pas être prophète de malheur, mais nous ne pouvons nous empêcher de crier : Gare !

NOTES SUR LA LAINE ET SES PRODUITS

10. LAINE.

Suite.

MOHAIR, ALPAGA ET CACHEMIRE

Ces trois matières ont un emploi plus fréquent dans la fabrication d'articles pour femmes que pour hommes. La laine Mohair provient de la chèvre d'Angora. Son brin est

brillant, d'apparence soyeuse, d'une longueur de douze à quinze centimètres, (de 4 à 5 pouces) et légèrement ondulé ; sa couleur est d'un blanc laiteux. En combinaison avec des fils cardés, la laine Mohair sert à la fabrication des astrakans. On l'emploie aussi en grande quantité dans les peluches, où sa présence donne au poil, dont la hauteur peut varier de 3 à 12 millimètres, (de 1 à 2 pouces) ce lustre si recherché.

La laine alpaga provient d'un mouton du Pérou nommé lama. Elle possède comme le mohair, une fibre douce et longue, mais moins soyeuse. On l'emploie principalement à la fabrication d'étoffes pour robes. Sa couleur varie : elle est blanche, brune, beige ou noire.

Le cachemire est une autre fibre désignée dans le commerce sous le nom de laine ; c'est la dépouille de la chèvre au Thibet. Cette chèvre est couverte de touffes feutrées, de poils noirs ou brun foncé sous lesquels croît un duvet, d'un gris tirant sur le brun, que l'on sépare avec soin ; ce duvet est le cachemire du commerce. C'est avec cette matière si douce, si fine et si soyeuse que l'on fabrique les magnifiques châles connus sous le nom de châles cachemire.

Déchets de laine et laines d'effilochage.

Dans le but de diminuer le prix de revient des lainages, on substitue à la laine pure diverses matières telles que les déchets provenant du peignage, de la filature, du tissage et des apprêts, et les laines d'effilochage ou renaissances.

On est arrivé à produire des étoffes d'une apparence superbe à des prix étonnamment bas. Les industries des déchets et de l'effilochage donnent lieu à des affaires considérables.

Elles comprennent entre autres les blousses, les mungos, shoddys, et extracts, et les bourres de tonnissés.

Blousses—La blousse est la fibre, courte et frisée, rejetée comme déchet dans le peignage des laines. En réalité, la blousse n'est autre chose que de la laine. Mais elle ne possède ni l'élasticité ni la solidité de la laine mère dont elle est tirée. Cela provient des opérations auxquelles la laine est soumise pendant le travail du peignage.

On distingue les blousses extra-fines et fines, les blousses anglaises et brillantes, et les blousses de mohair et d'alpaga.

Les blousses extra-fines et fines proviennent de peignage des laines d'Australie et des autres laines