

Une année s'écoula, au bout de laquelle elle dut abandonner son cautionnement. Le 15 décembre 1859, eut lieu la résiliation du marché, et la ville dut exécuter elle-même la percée, ce qu'elle fit en quatre tronçons, de 1860 à 1862. Mais ces opérations ne rentrent pas dans le cadre de cette étude.

*
*
*

Les affaires immobilières, quand les expropriants se font eux-mêmes constructeurs, ne sont pas toujours heureuses; mais, en tous cas, elles ne peuvent donner leurs fruits qu'à très long terme. Si les compagnies ne sont pas forcées de liquider comme la Société Immobilière de Paris, il est rare qu'elles ne finissent pas par reprendre leur équilibre. La hausse des loyers et le remboursement des obligations conduisent naturellement à ce résultat.

Si la Société de la rue Impériale eût été contrainte à liquider en 1858, l'affaire se fût sans doute terminée par un désastre. Aujourd'hui, vingt-sept ans écoulés depuis la construction, les actions rendent vingt-cinq francs seulement, c'est-à-dire, impôt déduit, moins de cinq pour cent du capital engagé; mais ces actions valent onze cents francs!

Cette capitalisation, à un taux inférieur au revenu de notre trois pour cent, inférieur au revenu de la propriété rurale, inférieur au revenu des consolidés anglais, doit paraître bien extraordinaire. Elle l'est moins qu'elle n'en a l'air. Par une mesure de prévoyance qui peint bien l'esprit lyonnais, l'acte de Société a stipulé qu'il ne pourrait être fait de distribution, de dividende au delà de cinq pour cent du prix d'émission, tant qu'il ne serait pas constitué une réserve suffisante pour l'amortissement des actions. C'est le principe lyonnais

De vivre en pauvreté, pour pouvoir mourir riche.

En achetant aujourd'hui si cher quelque chose qui rend si peu, on escompte un avenir assuré. Je ne sais quelle est maintenant la réserve de la Société; mais à la fin de 1876, elle était déjà de 1 911 000 francs pour un capital de 11 250 000 francs. Il est certain que la Société aura pu amortir toutes ses actions bien avant