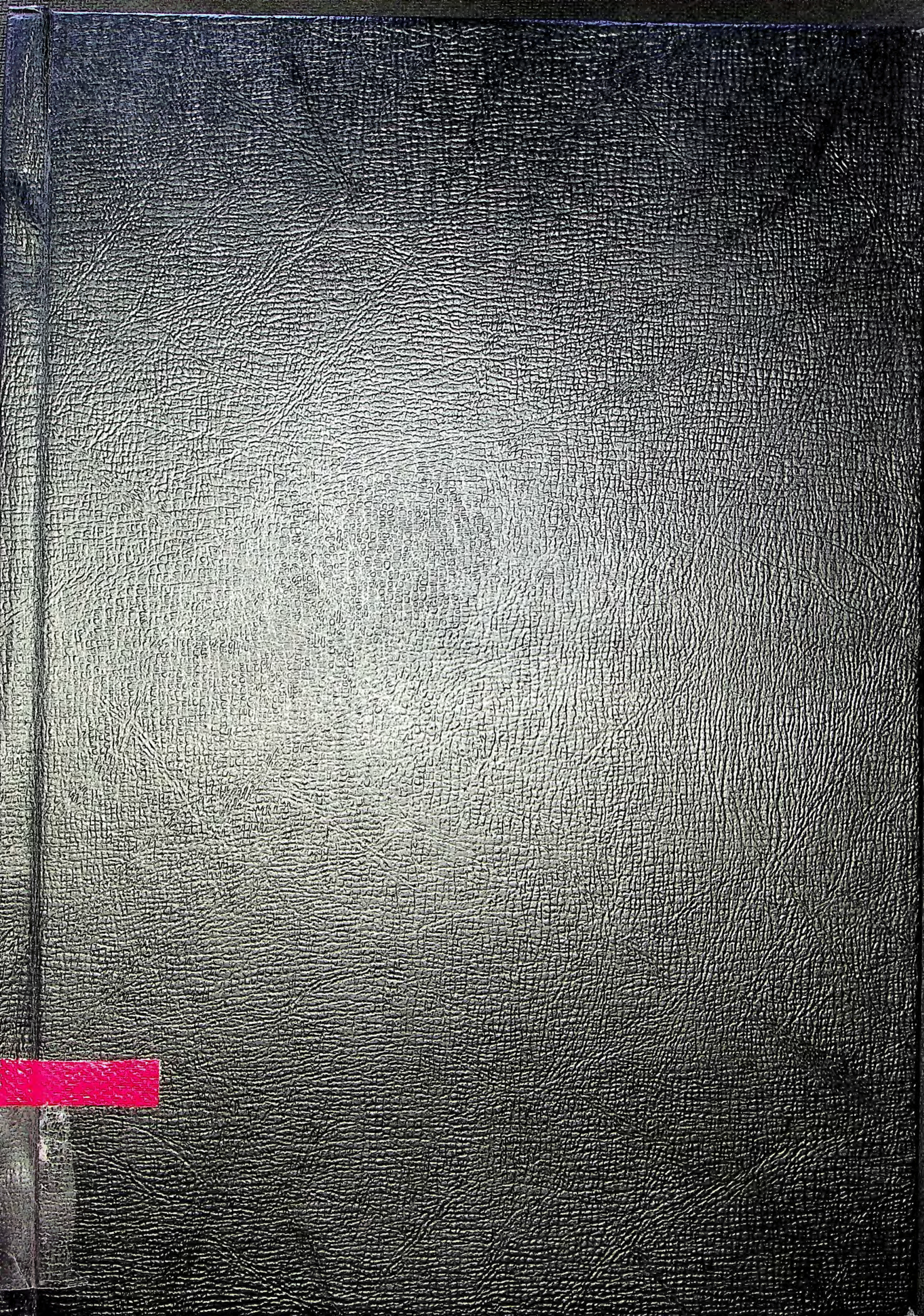


Acc 89669

LES PROBLÈMES DE LA TERRE EN PALESTINE

TOUS DROITS RÉSERVÉS

LES PROBLÈMES DE LA TERRE EN PALESTINE

Traduction autorisée

Paris 1928.

DU MÊME AUTEUR :

LES PROBLÈMES DE LA TERRE EN PALESTINE
- EDITION HÉBRAÏQUE, JÉRUSALEM 1925.
- EDITION ALLEMANDE, JUDISCHER VERLAG, BERLIN 1925.
- EDITION ANGLAISE, GEORGE ROUTLEDGE & SONS, LONDON 1926.

LAND TAXATION IN PALESTINE
- EDITION ANGLAISE } JÉRUSALEM 1925
- EDITION HÉBRAÏQUE }
- EDITION ALLEMANDE, JUDISCHER VERLAG, BERLIN 1928.

TOWARDS AN ECONOMIC JEWISH AGRICULTURE IN PALESTINE (brochure)
- EDITION ANGLAISE } TEL-AVIV 1927
- EDITION HÉBRAÏQUE }

Ac: 89669

A. GRANOVSKY

LES

PROBLÈMES DE LA TERRE EN PALESTINE

BIBLIOTHÈQUE
Livre N° 21.C.
CERCLE ISRAÉLITE DE BELLEVILLE

4721
BIRZEIT UNIVERSITY
76195

SPC-RBK
HD
951
.P35
G72
1928
RBK

CAHIERS INTERNATIONAUX
LES ÉDITIONS RIEDER
7, Place Saint-Sulpice
PARIS
MCMXXVIII

IL A ÉTÉ TIRÉ DE CET OUVRAGE
POUR EN CONSTITUER L'ÉDITION
ORIGINALE

50 EXEMPLAIRES SUR VÉLIN PUR
FIL DES PAPETERIES LAFUMA, DE
VOIRON, NUMÉROTÉS DE 1 A 50

AVANT-PROPOS DE L'AUTEUR POUR L'ÉDITION FRANÇAISE

Cet ouvrage a été écrit en 1925. Depuis, l'état de choses en Palestine s'est modifié sous bien de rapports. La période des progrès rapides, de l'immigration intense et des grandes possibilités de travail a été suivie d'un arrêt provisoire de l'immigration et d'une crise économique. Il se peut en conséquence que certains problèmes, qui étaient d'urgence en 1925, ne paraissent pas actuels pour le moment. Mais ce serait commettre une erreur. Il semble bien à certains indices que la crise est déjà surmontée et que la courbe du développement tend à se relever. Tout ce qui a éveillé l'attention à l'époque des premiers succès économiques sera de nouveau à l'ordre du jour, et les mêmes problèmes demanderont à être résolus. Les leçons du passé permettront aux Juifs palestiniens de tirer certaines conclusions susceptibles de guider par la suite leur travail de reconstruction.

A part quelques retouches insignifiantes, le texte de l'ouvrage n'a pas subi de modifications pour l'édition française. L'auteur a conservé la forme primitive, celle d'articles, de conclusions tirées de la pratique sur la base de certaines vues théoriques. C'est pourquoi cette étude présente quelque peu l'aspect d'un ouvrage de discussion.

Jérusalem, le 24 avril 1928.

NOTES

L'unité de mesure pour les terrains ruraux en Palestine est le dounam. Il vaut 1,600 pics carrés = 919 mètres carrés = 1/11 hectare = 0,23 acres. 1 hectare = 2,471 acres. 1 acre = 4,4 dounams.

L'unité de mesure pour les terrains urbains est : 1 pic carré = 5,745 centimètres carrés = 890,61 inches carrés.

Les Juifs comptent en Palestine d'après l'année juive qui est datée, selon la tradition, à partir de la création du monde. Elle va approximativement du 1er octobre au 30 septembre.

L'unité monétaire que nous employons est la livre et la piastre égyptiennes qui ont eu cours en Palestine jusqu'en 5687 (1926-27), date où s'arrête les données de notre ouvrage (en abrégé £E et P.T.). La livre égyptienne vaut 2 ½ % de plus que la livre sterling anglaise (£). Depuis le 1er novembre 1927, la Palestine a sa propre unité monétaire ; c'est la livre palestinienne (£P) qui est égale à la livre anglaise.

PRÉFACE

Jusqu'a présent c'est le Nouveau Monde qui était le laboratoire des expérimentations sociales: aujourd'hui c'est dans un des plus vieux pays du monde, dans la Terre Sainte, qu'on peut les étudier. La centaine de colonies agricoles existant en Palestine constitue une carte d'échantillons des types les plus divers qui s'échelonnent de l'individualisme au communisme.

Elles sont intéressantes sous un double aspect, pour leur organisation coopérative et pour leur régime agraire. C'est celui-ci qui fait spécialement l'objet du livre de M. Granovsky.

Qu'y a-t-il donc de nouveau dans ce régime agraire ? C'est qu'il rompt avec l'antique tradition de la propriété romaine laquelle s'était imposée non seulement à tous les pays d'Europe mais à tous les pays neufs issus de la colonisation européenne, la propriété individuelle perpétuelle et absolue. Même les plus grandes Révolutions comme celle de 89 en France, n'avaient fait que la consolider en la multipliant, et de même aussi a fait la récente révolution agraire qui depuis la guerre, dans toute l'Europe Orientale a généralisé la propriété paysanne par l'expropriation des grands domaines.

En Palestine aussi c'est sous la forme de la propriété individuelle que la colonisation a débuté

dans les colonies fondées par le Baron de Rotschild. Mais du jour où la colonisation de la Palestine apparut non plus comme une entreprise privée mais comme une nouvelle conquête du pays de Chanaan, il apparut nécessaire que la terre ainsi conquise non par la guerre, bien entendu, mais par les contributions fournies par tous les fils dispersés d'Israël, restât propriété Nationale. Telle est la raison d'être du Fonds National Juif, le Kéren Kayémeth. C'est lui qui achète la terre et qui la répartit entre les immigrants, mais il la leur rétrocède, non comme dans les colonies françaises ou anglaises, à titre de propriété perpétuelle, mais à titre de concession ou si l'on veut de fermage à long terme, pour une période de 49 années en souvenir du jubilé des lois de Moïse. La terre fera donc retour au Fonds National, à moins de renouvellement. Ce régime assure au colon presque les mêmes avantages que la propriété puisqu'il est assuré de jouir de l'intégralité du produit de son travail pour ses enfants comme pour lui-même et même la perspective d'une fin de bail au bout d'un demi-siècle ne le trouble pas beaucoup, d'autant qu'à moins de motifs graves il peut compter sur son renouvellement.

Sans doute, il ne reçoit pas cette terre à titre absolument gratuit, il doit payer un fermage mais qui est calculé au taux minimum et même bien au dessous de ce qui serait nécessaire pour rembourser le Fonds National de ses frais d'achat et d'installation. Et combien plus avantageux pour l'immi-

grant généralement dépourvu de capital, que s'il lui avait fallu dès le début payer le prix d'achat du terrain et les frais d'installation. Le prix de ferme pourra, il est vrai, être revisé périodiquement mais seulement à raison de la plus value due à des causes naturelles ou sociales, telles que augmentation de la population, création de centres urbains, chemins de fer, hausse générale des prix, mais non point à raison de la plus-value due au travail et aux dépenses du concessionnaire. Que le fermage puisse être augmenté à raison même du travail du fermier, c'est à la fois une criante injustice et un obstacle au progrès agricole puisque le fermier s'abstient en ce cas de toute amélioration, et pourtant c'est la règle ordinaire dans tous les pays. Cette iniquité n'existe plus au pays d'Israël. On n'y verra pas non plus ces accaparements de terre en latifundia que dénonçait déjà Isaïe « Malheur à ceux qui ajoutent champ après champ jusqu'à ce qu'il n'y ait plus de place que pour eux dans le pays ». Ce ne sera pas possible parce que chaque lot est mesuré à la capacité du travail et aux besoins de la famille et qu'il ne pourra ni être augmenté ni être divisé, sans l'autorisation du Fonds National.

Il y a d'ailleurs une raison décisive pour ne pas permettre les grands domaines: c'est qu'il n'y a pas de place pour eux. Nous ne sommes pas ici dans un pays neuf d'Amérique ou d'Afrique où la terre est encore quasi à discrétion, mais dans une région dont la superficie est très limitée et qui est déjà

passablement peuplée. La Palestine dans ses limites actuelles ne contient pas même 2 millions d'hectares et dont la moitié est désertique. Restent seulement 1.100.000 hectares de terre cultivable, l'étendue de deux grands départements français, avec près de 1 million d'habitants, soit presque 1 habitant par hectare, (en France seulement 0.73 par hectare). Et c'est pourquoi M. Granovsky voudrait trouver un moyen de mettre fin à la concurrence que se font entre elles en Palestine les diverses organisations coloniales et même les colons individuels. Evidemment elle est désastreuse et même en faisant monter le prix de la terre on finira par arrêter complètement l'œuvre de colonisation.

Et on n'y verra pas non plus cette autre plate de la propriété foncière qui est le prolétariat rural, conséquence inévitable de la grande propriété. Là où chaque famille n'a de terre que ce qu'elle en peut cultiver, elle n'a pas besoin de recourir à une main-d'œuvre salariée et d'ailleurs on n'en trouverait pas, mais seulement à l'occasion de travaux urgents, parfois à l'aide mutuelle entre voisins. Et ceci répond aussi au tempérament du peuple juif qui depuis le temps où il était esclave en Egypte répugne à travailler au service d'autrui.

Dans le livre de M. Granovsky qui est lui-même un des dirigeants du Kéren Kayémeth à Jérusalem on trouvera une étude détaillée du régime dont nous venons de donner une vue d'ensemble. Ce livre qui a paru d'abord en hébreu, puis en

allemand et en anglais est une collection d'une dizaine d'articles indépendants mais unis par une même idée, à savoir que le Foyer National Juif ne peut être établi que sur la terre nationale appartenant à la Nation Juive toute entière. Ce livre rendra service non pas seulement aux Sionistes mais à tous ceux qui s'intéressent à la question agraire et qui pensent que la propriété foncière a fait son temps.

Il y a déjà par le monde, çà et là quelques colonies du même genre basées sur ce même principe de la propriété collective de la terre avec exploitation individuelle. Il y en a une demi-douzaine aux Etats-Unis connus sous le nom d'« enclaves » c'est-à-dire îlots de terre libre dans l'Océan de la propriété individuelle et il y en a même une minuscule en France, Liéfra, fondée par le Professeur Paul Passy. Mais dans toutes ces expérimentations la difficulté est la même, c'est que l'amour jaloux de la terre s'accommode mal des limitations dans l'espace et dans le temps qu'on veut lui imposer.

Il semble que telle soit aussi l'opinion des experts américains envoyés en Palestine, car dans leur rapport qui vient d'être publié ils déclarent être en faveur de la propriété individuelle et pour l'abandon du système des colonies communistes (Kvutza).

Personnellement nous nous permettrons au contraire, d'exprimer le vœu que cette expérimentation très intéressante puisse demeurer et prospérer.

J'aime à croire que le paysan juif quoiqu'un peu moins individualiste que le paysan français, acceptera

plus facilement le régime d'une propriété limitée parce que chez lui l'amour de la terre est dominé par le sentiment national. Ce n'est pas seulement pour lui-même, c'est pour Israël qu'il travaille. C'est là une force pour la nationalisation de la terre et qui fait défaut partout ailleurs.

CHARLES GIDE.

INTRODUCTION

L'idée sioniste et le désir des Juifs de rentrer dans leur antique patrie sont aussi anciens que l'histoire juive depuis la ruine du second Temple. Le sionisme n'est que l'expression moderne de cette ancienne idée, nostalgie qui a pris la forme concrète d'un mouvement politique. Ce n'est plus l'explosion spontanée d'un état d'âme messianique, comme cela est arrivé souvent au cours de l'histoire juive dans les différents pays de l'Europe ; c'est un mouvement possédant un programme politique précis, une organisation stable, un fonds culturel et national riche et varié, et exerçant une vaste activité économique en Palestine. Ce qu'on appelle maintenant sionisme, c'est un ensemble complexe de facteurs politiques, économiques et culturels, fondus en une seule unité.

Les aspirations politiques du sionisme ont été mises à jour par la première œuvre de son initiateur immortel, Théodor Herzl. Son « Etat Juif » *(Judenstaat)* paru en 1895, traçait pour le peuple sans patrie un programme politique dont la formule énoncée par le premier article du programme adopté au 1er Congrès Sioniste de Bâle en 1897, devait servir de base à toute la conception sioniste : « Le sionisme cherche à créer pour le peuple juif

en Palestine un foyer sûr au point de vue du droit public ». Le retour du peuple juif en Palestine était donc une tâche à laquelle devaient collaborer non seulement les Juifs, mais aussi l'humanité entière. Grâce à une large propagande des buts et des méthodes du sionisme, grâce à une activité politique intense, et sous l'influence de la guerre européenne qui modifia la carte de l'univers, les chefs du mouvement réussirent à faire du sionisme une question de politique mondiale. C'est ainsi qu'on aboutit à la déclaration historique du Gouvernement anglais du 2 novembre 1917, connue sous le nom de « déclaration Balfour ». Grâce à la ratification des grandes puissances, et en premier lieu de la France (lettre du ministre des Affaires Etrangères en date du 14 février 1918), cette déclaration fut élevée au titre d'acte international et incorporée au mandat sur la Palestine donné à l'Angleterre par la Société des Nations. La déclaration Balfour a donné une base à l'effort poursuivi en Palestine ; désormais, tout ce que l'on faisait ne reposait plus sur des fondements instables, mais visait un but final : la création d'un foyer national juif en Palestine.

Quant au travail économique des Juifs en Palestine, il date d'environ quarante ans. Au cours de cette période, des milliers de pionniers enthousiastes se sont rendus en Palestine et, en dépit des plus durs obstacles, y ont fondé des colonies qui furent les premiers villages juifs du pays. De nombreuses

organisations des pays de la Diaspora et beaucoup de personnalités privées, dont le baron Edmond de Rothschild, grand Juif et ami de la Palestine, qui a rendu des services inoubliables à l'œuvre de la reconstruction, se sont activement intéressés à l'effort palestinien dès avant la guerre. En Judée et en Galilée on créa de nombreux centres agricoles qui rendirent à l'agriculture des milliers de Juifs. De même, des dizaines de milliers de Juifs trouvèrent un gîte et du travail dans les villes palestiniennes.

Mais ce n'est qu'après la guerre, lorsque la base politique fut assurée, que l'activité économique des Juifs en Palestine put prendre son essor. Durant les quelques années qui se sont écoulées depuis la reprise de la colonisation juive, des résultats remarquables ont été atteints. L'intensité de l'immigration fut telle que le pays se peupla en peu d'années de près de cent mille Juifs. Beaucoup de nouvelles colonies furent créées, de grandes superficies de terre cultivées, des villes fondées, et l'on a jeté les bases d'une industrie florissante. C'est ainsi que furent posés les premiers jalons de cette unité juive qui force l'admiration de toute personne se rendant en Palestine.

Le troisième facteur — le facteur culturel — a trouvé son expression dans les projets de création d'un centre spirituel. Le promoteur de cette idée fut Achad-Haam, le philosophe de la « renaissance juive », décédé en 1927. Les Juifs dispersés de

par le monde doivent former en Palestine un centre, dont les forces culturelles et créatrices seraient assez puissantes pour exercer une forte influence sur tout ce qui est juif. La culture juive qui pourrait s'épanouir sur la base solide de l'économie juive en Palestine doit trouver là des forces capables de créer de nouvelles valeurs qui pourront contribuer à l'enrichissement de toute l'humanité L'hébreu est devenu une langue vivante, et c'est un succès d'autant plus grand que le prodige a été accompli par *une seule* génération d'idéalistes enthousiastes. Un vaste réseau d'institutions scolaires a été créé; en bas, ce sont les jardins d'enfants et les écoles populaires de villages, et en haut c'est l'Université fondée en 1925 à Jérusalem. Partout, l'hébreu s'est affirmé comme unique langue d'enseignement, ce qui n'a pas peu contribué au raffermissement culturel de l'unité juive en Palestine, et à l'union des Juifs qui y arrivent de tous les pays et parlent toutes les langues.

La tâche assumée par les sionistes, à savoir : la transmigration et la colonisation de tout un peuple, était une tâche immense, car des masses considérables se sont mises en mouvement dans les nombreux pays où les Juifs vivent sous une oppression économique ou culturelle.

L'émigration est un des phénomènes les plus caractéristiques de la vie juive. Or, depuis la guerre, la plupart des pays d'immigration, en

PREMIÈRE PARTIE

premier lieu les Etats-Unis qui autrefois absorbaient annuellement des milliers de Juifs, leur sont fermés pour diverses raisons. La catastrophe de la guerre mondiale ayant bouleversé les pays orientaux habités par les masses juives, leur existence économique y fut totalement ruinée. Il fallut donc se tourner vers de nouvelles contrées. Tous ceux qui de plus avaient conservé quelque nostalgie de l'ancienne patrie ne voyaient leur salut qu'en Palestine ; là ils espéraient non seulement se faire leur propre vie, mais encore aider à la renaissance de tout le peuple juif. Idéalistes et rêveurs, ils aspiraient à trouver de nouvelles formes de vie, à créer sur l'ancien sol une nouvelle communauté. C'est pourquoi l'on rencontre en Palestine les essais les plus divers de nouvelles formes sociales ou économiques. A la campagne, de même qu'à la ville, on voit triompher sans difficulté les diverses formes de la coopération. Mais rien n'a mieux allumé la flamme de l'enthousiasme de ces Juifs regagnant leur ancienne patrie, que le retour à la terre, à la glèbe, dont ils avaient été si longtemps privés dans les pays d'exil. Ce fut pour eux la tâche la première et la plus importante. Ils comprirent que sans l'agriculture juive une nouvelle société juive ne pourrait naître en Palestine, que sans elle la vie économique juive ne se distinguerait pas beaucoup de celle du Galouth. La base essentielle de la production, c'est l'agriculture, et c'est là la première, mais aussi la

plus difficile des tâches pour les Juifs qui exerçaient autrefois d'autres professions. De même, les villes ne pourront devenir juives que lorsque les Juifs y posséderont leurs propres terrains, y bâtiront leurs propres maisons et créeront eux-mêmes de nouveaux quartiers ou des cités entières Tel est le cas de Tel-Aviv, la première et jusqu'ici la seule ville vraiment juive qui compte 40.000 habitants.

Or, la condition indispensable pour la création d'une agricuiture juive et le développement des villes juives, c'est de posséder des terres. Voilà pourquoi le problème territorial est devenu le principal problème dont il fallait trouver la solution au cours du travail de reconstruction. Ce n'est pas sans raison que les sionistes ont voulu examiner tous les aspects du problème du sol, ainsi que de toutes les questions territoriales qui venaient se poser au fur et à mesure que le pays se développait. Ainsi, le développement de Tel-Aviv a posé le problème infiniment grave de la spéculation sur les terrains et de la hausse des prix consécutive ; ce phénomène n'a pas peu retardé l'expansion de cette première cité juive, tout en empirant la situation économique de ses habitants.

Les sionistes se rendent parfaitement compte que le succès de leur œuvre dépend principalement de la solution du problème territorial.

Le sionisme s'est forgé les instruments indispensables à la reconstruction. Il a créé de vastes

organismes destinés à recueillir, au moyen de quêtes parmi les Juifs de l'univers, les sommes nécessaires à la colonisation. Il a fondé des entreprises de colonisation, des banques, des coopératives et avant tout — dès 1901 — le Fonds Territorial de l'Organisation Sioniste, le Kéren Kayémeth Leisraël (Fonds National Juif). La tâche que s'est assignée le Kéren Kayémeth, ce fut de régler les problèmes de politique territoriale suscités au cours du travail de reconstruction tant à la ville qu'à la campagne. C'est à ces problèmes qu'est consacré le présent ouvrage.

I

KÉREN KAYÉMETH LEÏSRAÊL INSTRUMENT SOCIAL DE LA RECONSTRUCTION DE LA PALESTINE

1.

DEUX facteurs déterminent l'activité de l'Organition Sioniste en Palestine, tant en théorie qu'en pratique : le facteur national et le facteur social. Les représentants du premier de ces facteurs limitent leurs aspirations à la création d'une majorité juive en Palestine. Leur but principal est de donner naissance à une certaine unité juive nationale pouvant poursuivre son libre développement économique et culturel. Les partisans du second point de vue, considèrent par contre le facteur humain universel, de même que le facteur national juif, comme un point de départ vers des buts plus élevés. La communauté juive en Palestine doit transformer la vie juive non seulement au point de vue national, mais au point de vue social. C'est une *nouvelle* communauté qui doit faire son entrée dans le monde, affranchie de tous les défauts du régime capitaliste, créatrice de nouvelles formes vitales. L'idéalisme des milliers de nos haloutzim, pionniers enthou-

siastes et prêts à tous les sacrifices, ne pouvait se résigner à ne fournir que des paysans ou des ouvriers industriels juifs ; ils rêvaient mieux : une réorganisation économique et sociale de la vie juive dans son ensemble.

La dernière période de l'activité sioniste en Palestine qui, à en juger par ce qu'elle a pu atteindre, est la période la plus importante dans l'histoire de la colonisation du pays, se développe sous le signe victorieux de ces nouvelles aspirations. La synthèse harmonieuse de formes nationales et sociales aboutit à une thèse : à la création d'une certaine unité juive avec de nouvelles formes sociales.

Ce n'est pas un hasard, si, grâce à l'énorme labeur fourni durant ces dernières années en Palestine, les idées de réforme agraire ont joué un rôle aussi important. En général, la formation de nouveaux centres agricoles, ainsi que la colonisation de milliers de nouveaux travailleurs se produisaient sur un territoire national, et non privé ; de cette façon les divers problèmes de nationalisation du sol qui surgissent au cours de ce travail, trouvent naturellement leur solution pratique. Ce n'est point non plus le fait du hasard, si le plus clair du travail de reconstruction à la ville et à la campagne adopta des formes perfectionnées de coopération.

L'effort de l'Organisation Sioniste en Palestine a pris son essor il y a vingt ans à peine par la création de petites communes agricoles. Celles-ci

BIRZEIT UNIVERSITY
LAW CENTER / LIBRARY

s'en tenaient rigoureusement au principe de travail personnel ; toute exploitation, quelle qu'en fut la forme, était complètement bannie. On essaya de diverses formes de coopération du travail ; on en trouva l'expression la plus accomplie dans des groupements agricoles importants comprenant plusieurs centaines de travailleurs. Ainsi naquirent de nouvelles formes perfectionnées de production, de distribution et d'organisation de la vie sociale.

2.

Pour reconstruire la Palestine le peuple juif s'est forgé des instruments qui, adaptés aux conditions spéciales du travail, du pays et des colons, doivent le mettre en état de faire face aux exigences de la reconstruction.

Le problème le plus important est l'acquisition du sol. Dès 1901, au début du mouvement sioniste, fut fondée l'institution chargée de procurer des terrains aux colons juifs : le Kéren Kayémeth Leïsraël (le Fonds National Juif [F. N. J.]. Dès ce moment, les deux tendances sus-mentionnées jouaient un rôle décisif : la tendance nationale, la Guéoulath-Haarez, c'est-à-dire la libération du sol natal (le territoire juif se trouvant entre des mains étrangères doit devenir la possession des Juifs), et la tendance sociale : la terre, cette base de tout le travail de reconstruction, ce moyen le

plus important de production, ne doit point appartenir à des individus isolés, mais constituer le bien de toute la nation. Le principe de nationalisation de la propriété territoriale juive en Palestine fut proclamé dès le début[1]. Le Fonds National Juif, érigé en instrument de politique agraire juive en Palestine, se donna pour but de transformer tout le territoire occupé par la colonisation, en propriété de la communauté juive. Les ressources destinées à l'acquisition des terrains proviennent de dons que des milliers et des milliers de personnes recueillent tous les jours sous des formes diverses chez les Juifs eux-mêmes. Ce qui est acquis grâce à l'argent de la nation doit évidemment constituer la propriété de la nation.

Conformément à ce principe, tous les terrains acquis par le Fonds National Juif le sont à perpétuité et ne peuvent être aliénés sous aucune forme et sous aucune condition ; par là même toutes les transactions commerciales ayant pour objet ces terrains se trouvent prohibées. Il faut noter que cet article des statuts du Fonds National Juif est le seul qui ne puisse jamais être modifié.

Le terrain une fois acquis par le Fonds National

---

1. Ce principe se trouve déjà à la base du projet publié en 1897 par Hermann Schapira, fondateur spirituel du Fonds National Juif : « Le territoire acquis (par le « Fonds Juif National ») ne devra jamais être aliéné ni vendu aux Juifs à titre de propriété privée ; il ne pourra être que cédé à bail, et cela pour un terme ne dépassant pas 49 ans et sur la base de principes qui seront élaborés ultérieurement ».

Juif ne peut être cédé aux colons qu'à titre de bail héréditaire ; ils n'en ont par conséquent que l'usufruit. Les fermiers sont tenus de payer au Fonds National Juif, en tant que propriétaires, un intérêt modéré.

En acquérant des terrains, le Fonds National Juif veille à ce que la population agricole arabe ne subisse de ce fait aucun préjudice. Le plus souvent il achète aux gros propriétaires fonciers arabes qui ne s'occupent point de culture. Au surplus, le Fonds National Juif prend des mesures pour dédommager les fermiers arabes fixés sur les terres des riches effendis. C'est ainsi, par exemple, qu'ayant acquis un grand terrain en Emek Jesréel (Vallée d'Esdrelon), le Fonds National Juif en a abandonné une partie aux fermiers arabes et leur a donné le droit de l'acquérir dans un certain délai à des conditions favorables.

3.

Le Fonds National Juif a élaboré un système qui, tout en tenant compte des conséquences qui dérivent des principes de nationalisation du sol, aux points de vue agricole, technique, économique et social, donne à ces principes des formes stables. Le contrat de fermage héréditaire du Fonds National Juif constitue le premier essai de la communauté juive de donner un cadre juridique

solide aux nouvelles formes de sa vie sociale naissante.

Le sol étant soustrait à la propriété privée, les conséquences de cette forme de propriété, funestes au point de vue social et économique, se trouvent éliminées du coup. C'est un grand mal que la plus-value du terrain, augmentation due à l'effort de toute la communauté et non point à celui d'un seul individu, revienne pourtant injustement au particulier, c'est-à-dire au propriétaire. Cette plus-value non gagnée (unearned increment) a contribué entre autres dans une large mesure à la formation des *latifundia* et de la classe des gros propriétaires fonciers. Dans le système du Fonds National Juif, l'augmentation de valeur du terrain revient non pas à l'individu isolé, mais à toute la communauté. Ce résultat est obtenu de la manière suivante : au bout d'un certain temps, dix ans pour les terrains urbains, par exemple, ou vingt-cinq ans pour les terrains ruraux, les terrains cédés à bail sont évalués à nouveau. Grâce à ce procédé, l'augmentation de valeur du sol peut être déterminée et la propriété nationale accrue. Sur les cadastres du Fonds National Juif, les terrains sont portés à leurs nouveaux prix, et c'est d'après eux que les fermiers héréditaires sont désormais tenus de payer leurs fermages. Quant à la nouvelle évaluation du sol, le contrat de fermage du Fonds National Juif contient certaines dispositions qui, tout en sauvegardant les intérêts de la commu-

nauté, n'en tiennent pas moins compte des intérêts des colons ; la nouvelle évaluation ne doit point leur causer de dommage.

4.

Le système du Fonds National Juif, tout en permettant à la communauté d'exercer une action directe sur l'activité agricole du fermier, prévoit un règlement de cette influence dans les intérêts de la communauté. Il est notoire que dans beaucoup de pays l'économie rurale souffre du fait que le propriétaire privé jouit d'une liberté économique illimitée, ce qui souvent peut nuire à ses propres intérêts, ou à ceux de ses successeurs, ou encore à ceux de la communauté. Pour prévenir ce mal, le Fonds National Juif a pris toute une série de dispositions, qui toutes poursuivent le but d'assigner certaines limites à l'activité de ses fermiers, et cela en faveur d'un développement normal de l'agriculture juive et de la formation d'une classe paysanne saine (telles sont, par exemple, les mesures visant à rendre impossible toute détérioration du sol par exploitation défectueuse, à empêcher l'endettement excessif du fermier, à éviter le morcellement de la propriété par suite de partages excessifs, etc[1]. D'autre part, on essaie

1. Cette question, ainsi que les autres dispositions du contrat de fermage du Fonds National Juif, est traitée plus en détail dans le chapitre : « Le système de bail héréditaire du Fonds National Juif ».

d'introduire un régime de succession forçant le colon à partager sa ferme entre ses héritiers, au moment de la succession, de façon que les lots puissent suffire à une exploitation normale. La réunion de plusieurs parcelles entre les mains d'un seul colon est interdite, car il pourrait ainsi devenir propriétaire d'un terrain trop grand pour être cultivé convenablement par lui et sa famille ; il serait obligé d'employer des salariés et ces derniers seraient presque toujours non Juifs. C'est précisément ce que le Fonds National Juif cherche à éviter. Car le principe conducteur de la reconstruction de la Palestine est : l'activité personnelle et l'élimination de tout travail salarié. La réalisation de ce principe, ainsi que de celui du travail *juif* dans toute l'œuvre de construction est obtenue grâce à l'existence de règles fixant la distribution des terrains ; suivant ces règles un colon ou une famille de colons ne peuvent prétendre avoir un lot dont la culture excéderait leurs propres forces.

Il nous faut ici signaler un autre fait de la plus haute importance pour les intérêts de la communauté. L'agriculture juive en Palestine n'en est qu'à ses débuts ; les colons n'ayant pas l'habitude des travaux des champs, ne peuvent s'y habituer que petit à petit. La forme d'exploitation dans ces conditions ne peut être que celle d'une culture extensive, ce qui, évidemment, exige de grandes surfaces. Avec le temps, bien entendu, l'agriculture palestinienne deviendra peu à peu intensive ; avec

le développement de l'agriculture, l'instruction et le perfectionnement des colons, les formes économiques pourront se perfectionner. Grâce à cela, on pourra réduire la surface des propriétés isolées, et ainsi les nouveaux immigrés trouveront toujours un sol à leur disposition. La communauté juive doit se réserver le droit d'intervenir le cas échéant, et, à fur et à mesure de l'intensification des cultures en Palestine, de réduire les lots primitifs des colons. Elle doit veiller à ce que les immigrés juifs toujours plus nombreux puissent se fixer sur leurs terrains. Ce droit de la communauté pourra, avec l'augmentation de l'immigration et des travaux de reconstruction, acquérir la plus haute importance, lorsqu'il s'agira de donner à tout travailleur juif la possibilité de se fixer sur le sol et de cultiver celui-ci en bon ouvrier.

5.

Un des plus funestes résultats de la propriété agraire privée c'est la spéculation sur les terrains. Par suite du développement rapide du pays, la valeur des terrains s'accroît sans même que les propriétaires y soient pour quelque chose ; cela se traduit en premier lieu par une hausse rapide des loyers. Le propriétaire du terrain réalise en conséquence des profits considérables. Cela s'observe surtout dans les villes. Grâce à la croissance

rapide des cités, les prix des terrains situés en ville et dans la banlieue, subissent une hausse rapide. En outre, les spéculateurs augmentent encore les prix par des manœuvres indésirables et malhonnêtes. La spéculation exerce une influence néfaste sur le loyer et les conditions de construction en ville. Il ne reste qu'à bâtir de vastes immeubles de rapport pour obtenir sur le plus petit espace possible des bâtiments qui, vu les prix élevés du terrain, rapporteraient de gros intérêts. Tout cela aboutit à la construction de logements malsains et à la fixation de loyers excessifs qui frappent surtout la partie la plus indigente de la population[1].

En sa qualité d'instrument de la politique agraire en Palestine, le Fonds National Juif combat également la spéculation sur les terrains. Des milliers et des milliers d'immigrés qui voulaient se fixer en ville n'ont pu que difficilement arriver à des conditions d'habitation normales, à cause de la hausse des prix des terrains et de la spéculation (ce fut le cas, par exemple, à Tel-Aviv), en raison de la croissance rapide des villes palestiniennes ; à ces immigrés le Fonds National Juif devrait dans des conditions favorables, procurer des terrains à bâtir. En achetant de grands terrains aux environs de la ville, où il est encore possible d'en acquérir à des prix relativement modérés on pourrait arriver à la fois à agrandir les villes

1. Cf. plus de détails sur la spéculation et ses suites dans le chapitre : « La spéculation sur les terrains et ses dangers ».

et à exercer du même coup une action sur les loyers et sur les conditions de construction. Une politique foncière active dans les villes est le meilleur moyen de combattre la spéculation sur les terrains, les prix usuraires des loyers et les conditions d'habitation malsaine. Il incombe justement à une institution telle que le Fonds National Juif de se consacrer à une tâche sociale de cette importance, et il le fera sans aucun doute[1].

Ainsi le Fonds National Juif aura une grosse activité à déployer tant à la campagne qu'à la ville. Il est l'instrument qui permet à la communauté juive de réaliser sa politique sociale, cette base fondamentale indispensable de la réussite de l'œuvre de reconstruction nationale en Palestine.

Le Fonds National Juif donne au peuple juif le libre territoire sur lequel s'épanouira une vie affranchie des tares du régime économique capitaliste, une vie nouvelle, une vie meilleure, une vie juive.

4. Cf. le chapitre : « La lutte contre la spéculation sur les terrains ».

II

« *GUEOULATH HAAREZ*[1] »
ET LA POLITIQUE FONCIÈRE.

1.

Au seuil de la nouvelle période de colonisation palestinienne, la guerre mondiale une fois terminée, la fonction du F.N.J. a subi une transformation essentielle. De Fonds de Colonisation Universel qu'avait été le Kéren Kayémeth durant les dix-neuf premières années de son existence, il se transforma en Fonds Territorial de l'Organisation Sioniste. A la Conférence annuelle tenue à Londres en 1920, ses tâches furent définies, d'une façon précise : le Kéren Kayémeth — Fonds National Juif — est l'instrument de la politique agraire sioniste tant à la ville qu'à la campagne. Depuis lors sept ans se sont écoulés, et il est opportun de se demander dans quelle mesure le travail du F.N.J. a su se conformer aux principes proclamés.

En ce qui concerne l'activité du F.N.J. relative à l'acquisition des terrains et aux premières amé-

1. En hébreu : Libération du sol palestinien.

liorations qui s'ensuivent, ces principes conducteurs ont été pleinement réalisés. Les investissements pour ces deux branches d'activité, un accroissement progressif étant prévu, ont absorbé jusqu'à 93 % du total des fonds déboursés par le F.N.J. pour son travail palestinien. De fait, actuellement le Kéren Kayémeth se trouve être le fonds territorial de l'Organisation Sioniste. Par contre, il ne pouvait faire face que dans une mesure insuffisante à la grande tâche qui lui fut imposée en 1920, à savoir — faire de la politique agraire.

Deux idées se trouvent à la base de l'activité du F.N.J. : l'idée nationale, représentée par la Guéoulath-Haarez, c'est-à-dire la libération du sol des mains non-juives et l'accroissement de la propriété nationale, d'une part, et d'autre part, l'idée sociale — l'activité agraire réformatrice et la création de conditions sociales saines. Le programme de Londres de 1920 visait à créer une synthèse harmonieuse de ces deux idées.

L'activité du F.N.J. au cours de ces dernières années est caractérisée par la prépondérance de l'idée incorporée dans la Guéoulath-Haarez, c'est-à-dire la libération de terres appartenant aux non-Juifs. Il arrive ainsi que cette activité vise essentiellement (on pourrait presque dire exclusivement) à l'acquisition de terrains à la campagne. On en a acquis de grandes étendues ; par contre, les acquisitions dans les villes et dans les faubourgs sont passées à l'arrière-plan. (Les quelques

terrains urbains qui entrèrent en possession du F.N.J. au cours des sept dernières années représentent des achats occasionnels et effectués plutôt à titre d'exception). C'est le prix qui jusqu'ici décidait d'ordinaire des achats de terrains ; ne disposant que de moyens limités, le F.N.J. cherchait surtout à les employer de façon à étendre sa propriété sur des terrains aussi vastes que possible ; cela ne pouvait se produire qu'avec des terrains ruraux qu'on pouvait encore acquérir à des prix relativement avantageux. Contre un dounam dans la banlieue au prix d'environ de £ 15-20, — se disaient les représentants de la tendance de Guéoulath-Haarez, — on peut acquérir cinq dounams propres à la colonisation agricole. Et ils considéraient cette deuxième acquisition comme plus importante.

Ainsi, c'est sous le signe de Guéoulath-Haarez que se développa toute l'activité du F.N.J. tendant à l'acquisition des terrains. On ne se préoccupa qu'en second lieu des facteurs de politique agraire. Notons encore un trait typique de cette manière de voir : aucune parcelle de terrain, si minime fut-elle, appartenant à des Juifs, ne pouvait être acquise, même si cela était exigé par des raisons essentielles de colonisation. Ainsi par exemple, s'il arrivait qu'une petite colonie déjà fondée ne pouvait subsister qu'en s'adjoignant de nouveaux terrains, lorsque ces derniers appartenaient à des Juifs, on s'abstenait d'étendre cette colonie, en

faisant bon marché de la nécessité objective. C'était là une conséquence logique des idées de la Guéoulath-Haarez, selon lesquelles la tâche du F.N.J. était de ne point enlever leurs terrains, si minimes fussent-ils, à des Juifs.

Il faut noter que dans la propagande faite ces dernières années par le F.N.J. le rôle décisif fut rempli par la tendance de Guéoulath-Haarez. La propagande énergique écrite et orale que le F.N.J. exerçait sur une très large échelle s'est toujours inspirée de cette idée.

Il se peut que ce soit l'état de notre colonisation, tel qu'on le voit à la fin de la guerre, qui justifie cette façon de voir. C'est qu'alors, à l'encontre de l'époque d'avant-guerre, lorsque existaient ou se formaient beaucoup d'« Ahousoth » (sociétés s'occupant d'acquisition de terrains et de plantations d'arbres fruitiers), on manquait en général d'acheteurs privés pour les terrains ruraux. Les seuls prétendants à ces terrains étaient, après la guerre et jusqu'à une époque très récente, le Kéren-Kayémeth, la I.C.A.[1] et, sur une modeste échelle, la Société de l'American Zion Commonwealth. Etant donné cet état de choses, il s'agissait, disaient les représentants de la tendance de Guéoulath-Haarez, de faire servir à la tâche les ressources de la communauté, et en premier lieu le Kéren-Kayémeth, fonds territorial de l'Organisa-

1. Jewish Colonisation Association — fondation du feu Baron de Hirsch.

tion Sioniste. On ne devrait aspirer qu'à la propriété de terrains ruraux, du moment que le capital privé, introuvable dès qu'il s'agit de ces terrains, se laisse facilement mobiliser pour l'acquisition de terrains urbains. En effet, durant toute la période d'après-guerre, l'affluence fut très forte dans les villes ; de cette façon l'expansion de la propriété territoriale juive en ville alla toujours en croissant. La théorie de la Guéoulath-Haarez, selon l'opinion de ses partisans, serait servie de meilleure façon, si le F.N.J., abandonnant les villes à l'initiative privée, se contentait de limiter son effet à la campagne ; les plus grands résultats seraient ainsi obtenus, car l'étendue du sol enlevé aux non-Juifs pourrait atteindre le maximum. En fin de compte, les principes conducteurs fixés jadis à Londres restèrent pour la plupart à l'état de théorie ; seules les acquisitions rurales paraissaient dignes d'intérêt, tandis que l'activité correspondante en ville était négligée pour le plus grand préjudice de l'œuvre de reconstruction.

2.

Ceux qui considéraient que le F.N.J. était plus qu'un simple instrument de la Guéoulath-Haarez, se rendaient compte depuis longtemps que l'on commettait une erreur en négligeant d'acheter des terrains en ville, une erreur qu'on aurait à

expier durement par la suite. On chercha de ce côté à développer l'activité du F.N.J. vers les villes. La Guéoulath-Haarez seule ne peut suffire : tout propriétaire privé qui achète en Palestine des terrains à des non-Juifs réalise cette idée. Mais la tâche du F.N.J. ne se borne pas là : il a une mission sociale autrement élevée qui est de procéder à des acquisitions territoriales suivant un système qui aboutirait petit à petit à la *nationalisation* du sol juif en Palestine. La propriété agraire se heurte à maints dangers économiques, sociaux et nationaux; c'est au F.N.J. qu'il incombe d'intervenir là où ces inconvénients se font le plus sentir : c'est au F.N.J. de rendre la colonisation possible aux éléments indigents, en permettant aux « petites gens » d'employer leurs ressources non pas pour acquérir des terrains, mais pour bien installer leurs fermes ; de favoriser avant tout le principe du travail juif et du travail personnel, de combattre la spéculation dans les villes, de créer des habitations saines et de faire profiter de la plus-value des terrains non pas les propriétaires privés, mais la communauté toute entière.

Les évènements récents ont provoqué à cet égard un revirement, en confirmant sous plus d'un rapport la justesse de ce point de vue. Depuis environ quatre ans, un facteur nouveau et important a fait son apparition sur le marché agraire de la Palestine : c'est l'acquéreur privé de terrains ruraux. Dans différents pays de l'Europe Orientale,

surtout en Pologne, se sont formées de nombreuses sociétés qui ont acheté des terrains en Palestine et dont les membres rêvaient d'aller les habiter un jour. De même, dans les Etats-Unis d'Amérique, l'intérêt pour les terrains palestiniens s'est accru considérablement et, au bout de quelques année de grandes étendues ont été acquises par des Juifs Américains. De cette façon de vastes terrains sont tombés aux mains de sociétés ou personnes privées. Ce fut un progrès immense pour la Guéoulath-Haarez. Bientôt un quart de million de dounams (en chiffres ronds) furent libérés, ce qui porta le total de la propriété territoriale juive en Palestine de 750.000 à près d'un million de dounams. La participation du F.N.J. fut à cet égard relativement infime. Ses achats ne représentèrent qu'un tiers environ des 250.000 dounams sus-mentionnés. Le reste fut constitué par des achats privés.

Ainsi, l'idée de la Guéoulath-Haarez en tant que tâche du F.N.J., semblait avoir perdu soudain de son importance. En fait, quelle pouvait être sa valeur, du moment que les acquisitions effectuées par d'autres intéressés atteignaient déjà des proportions doubles ? Une de ces sociétés privées se trouva disposer d'une superficie (qu'elle revend d'ailleurs, à son tour) égale à celle du F.N.J., et cela en dépit d'un travail acharné de cinq ans et de gros engagements financiers que le F.N.J. avait consentis pour l'avenir.

Le F.N.J. était donc sérieusement menacé d'être évincé et obligé de se retirer à l'arrière-plan. Toutefois, en raison de la crise économique que traversa la colonisation sioniste, un ralentissement et en fin de compte un arrêt complet se produisirent dans les acquisitions foncières privées. Ce fut là la raison pour laquelle le F.N.J. put s'affermir comme par le passé dans son rôle de libérateur du sol. A une certaine époque on avait pu penser qu'après tout la Guéoulath-Haarez pourrait se réaliser sans l'aide du F.N.J. Mais il n'est pas impossible que nous voyions se renouveler la situation qui existait il y a trois ou quatre ans, et que l'acquisition privée de terrains ne redevienne un facteur important de la Guéoulath-Haarez. On pourra craindre alors que le F.N.J. ne perde de nouveau de son importance en tant qu'instrument d'acquisition de terrains. Or, le F.N.J. a encore une autre tâche à remplir, et ce n'est que grâce à cette tâche et de pair avec elle que l'idée de Guéoulath-Haarez acquiert toute son importance. Cette tâche consiste à poursuivre une politique agraire telle que le facteur *national* représenté par la Guéoulath-Haarez marche de pair avec le facteur *social*. La politique du F.N.J. doit commencer par être une politique sociale ; à lui de réaliser ce qui est au-dessus des moyens des personnes ou des sociétés privées. Là est la différence essentielle entre le F.N.J. et les sociétés qui acquièrent des terrains privés, là le but de son existence.

Pour juger de l'activité du F.N.J. il ne suffit pas de compter le nombre de dounams qui ont pu être libérés, il faut aussi tenir compte de la valeur nationale et sociale de ces terrains acquis, des possibilités qu'ils présentent pour la colonisation et du rôle qui leur échoit dans la politique agraire. Le facteur décisif n'est pas tant l'étendue du sol que le nombre des personnes qui parviennent à se fixer sur ce sol et pour lesquelles on crée dans le pays des possibilités d'existence.

3.

Or, la situation en Palestine a changé de fond en comble. Les nouveaux venus se sont fixés pour la plupart dans les villes, surtout à Tel-Aviv, ce qui a eu pour effet une hausse énorme du prix des terrains urbains et une spéculation effrénée. Seule une politique urbaine systématique et consciente peut en avoir raison. Il n'y a que le F.N.J. qui soit en état de la faire.

Il est temps de procéder à une révision de la politique agraire du F.N.J. Il ne suffit plus de s'en tenir à l'ancien principe, de se borner à n'acquérir que des terrains à la campagne. Le F.N.J. doit désormais procéder aussi à l'acquisition de terrains dans les villes, ou plutôt dans les faubourgs. Il faut empêcher la spéculation sur les terrains. Cela ne peut se faire que si le F.N.J.

acquiert à des conditions favorables des terrains aux environs des villes où les prix, en raison du développement de ces cités, ne tarderont pas à monter. Ce n'est que si l'on peut opposer de grandes étendues de terrain aux terrains privés, qu'il sera possible de réaliser en ville une politique foncière active. Impossible d'arriver à ce but par des acquisitions insignifiantes et faites au hasard, comme le fit jusqu'ici le F.N.J., à Tel-Aviv par exemple, où il n'acquit que le terrain relativement petit du quartier de « Nordiya » ne permettant de construire que deux cents maisons, ou encore à Haïfa, où il possède le quartier de « Yekhiel », qui ne compte que quatre-vingt-dix lots à bâtir. Dans aucune de ces localités le F.N.J. n'a abouti à rien au point de vue de la politique foncière. L'îlot que forme le terrain nationalisé du F.N.J. dans cette mer de propriétés privées, ne constitue point une défense contre le mal représenté par ces propriétés, et ne peut rien contre la spéculation.

La tâche du F.N.J. consiste, par conséquent, à acquérir de vastes terrains en bordure des villes qui grandissent rapidement, à commencer par Haïfa et Tel-Aviv; ces terrains ne doivent plus constituer une parcelle minime en comparaison avec les propriétés privées dans ces cités, mais un facteur important de leur développement.

Il serait bon de se demander combien le développement de Tel-Aviv aurait été plus sain, si des terrains nombreux avaient été acquis aux environs

de cette ville il y a quinze, dix et même cinq ans. Que de capitaux épargnés, affectés à des buts productifs de reconstruction, sans compter que la spéculation aurait eu peine à se donner carrière. Evidemment, il était difficile de faire le prophète, de prévoir cette croissance rapide de Tel-Aviv. Mais ce qu'on ne pouvait soupçonner il y a dix-sept ans, est devenu maintenant une réalité, et il n'est pas trop tard pour prendre aujourd'hui encore des mesures décisives dans cette direction. La ville de Tel-Aviv est loin d'avoir atteint la limite de son développement; sans aucun doute, elle s'agrandira encore, fût-ce par intermittences. Il existe encore sur la périphérie, à une certaine distance de cette ville, des terrains relativement bon marché qui pourraient petit à petit être englobés dans la ville. Ces propriétés du F.N.J. se transformeraient avec le temps en territoire urbain, où l'on pourrait tracer de grands quartiers et où des centaines de nouveaux immigrés trouveraient dans des conditions très avantageuses des terrains à bâtir. Cela aurait une influence sur le développement de la ville, ainsi que sur les prix des terrains dans les environs. Qui donc irait acheter aux propriétaires privés des terrains chers, du moment qu'il pourrait en obtenir du F.N.J. à des prix raisonnables ?

Examinons encore Haïfa, cette importante cité qui, grâce à sa baie naturelle qui s'étend jusqu'à Saint-Jean d'Acre, est destinée à un avenir

exceptionnel : dès que le port aura été construit, Haïfa se développera avec une rapidité surprenante. Toutes les voies ferrées convergeront vers Haïfa, de nouvelles lignes seront créées ; les importations et les exportations non seulement de tout le pays, mais peu à peu de tout le « Hinterland », tel que la Transjordanie et la Mésopotamie, passeront par Haïfa. Les terrains à bâtir augmenteront énormément de prix et les terrains avoisinants seront absorbés par la ville.

Or, si ces terrains tombent entre les mains d'acquéreurs privés, la porte sera ouverte à une hausse et à une spéculation excessives. Les premiers à profiter seront naturellement les propriétaires arabes et de nouveau, comme à Tel-Aviv, les gros propriétaires fonciers arabes encaisseront des centaines de milliers de livres sterling d'argent juif.

En outre, la hausse des prix des terrains voisins de la ville provoquera inévitablement une hausse générale du prix des terrains ruraux. La hausse du prix de terrains à Tel-Aviv a eu, sans doute, une influence funeste sur les prix des terrains ruraux. On devrait tirer de là un enseignement pour l'avenir.

Ce n'est que l'acquisition de grandes étendues de terrain à proximité des villes qui permettra au F.N.J. — pour la première fois peut-être — de faire de la politique foncière sur une grande échelle. Il pourra alors fournir ses terrains à de meilleures conditions à tous ceux qui voudront

coloniser le pays. De cette sorte l'argent juif se trouvera épargné, la hausse des prix ne pourra prendre de proportions démesurées et la crise des logements s'atténuera. Mais la portée d'une pareille politique dépassera de beaucoup les limites du domaine municipal, et en particulier celui de la banlieue, en ce sens, que le F.N.J. aura la possibilité d'exercer une action régulatrice. Ici, le F.N.J. pourra vraiment agir en grand ; en jouant sur le marché un rôle dirigeant, il deviendra avec le temps un facteur décisif.

Si nous songeons sérieusement à une immigration en masse, il importe de poursuivre, avec énergie, et en pleine conscience des buts à atteindre, la réalisation d'une politique foncière à la ville. Il est de notre devoir de veiller à ce que l'immigration, qui en grande partie ira augmenter la population des villes, y trouve des conditions favorables, et que les prix élevés des terrains et la spéculation ne rendent pas la colonisation trop pénible. Il est caractéristique de voir se poser avec acuité depuis quelque temps la question des colonies ouvrières dans la banlieue (dites Chkhounoth-Ovdim). Ce fait qui est un symptôme moderne, est la conséquence du développement de la ville juive, développement provenant de la nouvelle immigration. Or, la création de Chkhounoth-Ovdim suppose l'existence d'une politique foncière à la ville.

Il est temps de procéder à une révision de la

politique agraire du F.N.J. Une saine organisation économique de la future vie juive en Palestine en dépend dans une large mesure, ainsi que l'avenir du F.N.J. lui-même. De par sa nature même, le F.N.J. est une combinaison de la tendance de la Guéoulath-Haarez avec une politique sociale, combinaison organique, conforme aux faits et aux besoins et qui peut être réalisée avant tout grâce à une politique foncière dans les villes.

III

L'ÉCONOMIE RURALE JUIVE ET L'ACQUISITION NATIONALE DU SOL

1.

UN des principes fondamentaux du sionisme c'est que la reconstruction de la Palestine doit avoir pour fondement une économie rurale juive et que la nouvelle société juive doit être basée sur une classe paysanne juive. Toutefois, des voix s'élèvent toujours (même dans certaines sphères sionistes dirigeantes) qui cherchent à diminuer la portée de l'agriculture pour la reconstruction, en donnant la préférence au commerce, à l'industrie et aux métiers. Et voici les raisons qu'ils donnent : le but du sionisme est de créer dans le pays aussi rapidement que possible une majorité juive, ce qui ne peut être atteint qu'à l'aide d'une immigration en masse. Par la voie d'une colonisation agricole coûteuse — chaque colon coûte à l'Organisation Sioniste environ £E 1200 — jamais cette majorité juive dans le pays ne pourra être atteinte ; elle sera condamnée à ne rester qu'un idéal lointain. L'immigration de ces dernières années a doté le pays surtout de

citadins. De cette façon elle nous donne la possibilité d'accélérer la formation d'une majorité juive. C'est, par conséquent, la colonisation des villes qui doit constituer le centre de l'activité sioniste, et c'est à elle avant tout qu'il faut apporter l'appui moral et matériel. Or, on a élevé au rang de conceptions, des antithèses, qui sans doute existent chez nous, telles que capital national et initiative privée, agriculture et industrie, ville et village, classe ouvrière et classe moyenne, etc. ; il est notoire pourtant qu'il n'y a rien d'aussi dangereux que des conceptions théoriques de cette espèce. Les antithèses n'en deviennent que plus aiguës[1].

En ce qui concerne la récente immigration, elle a doté le pays, à la place des « Haloutzim », d'un type nouveau, celui des « Baalebatim ». La tendance sioniste dont nous venons de parler a souligné d'une façon toujours plus marquée que ce dernier type est le seul désirable et conforme à notre colonisation, que c'est précisément lui qui est appelé à reconstruire la Palestine. Les « Baale-

1. Cela va si loin qu'on élève au rang de conceptions théoriques des questions de colonisation purement pratiques. Ainsi — chose curieuse — l'essai d'une colonisation intensive à base d'irrigation (suivant les projets du Dr Soskine) est devenu, il y a quelque temps, un article de profession de foi d'un grand nombre de sionistes. Pourtant il ne s'agit que d'une expérience technique de colonisation, expérience très importante, dont la réussite intéresse tous ceux qui désirent un développement rapide de l'agriculture palestinienne. Mais grâce à une confusion d'idées, cette expérience purement colonisatrice se trouve être transformée en « Système de colonisation de la classe moyenne », lequel doit être opposé au système de colonisation dite « ouvrière » admis jusqu'ici,

batim » ont remplacé les « Haloutzim », et Tel-Aviv a remplacé Nahalal ou Dagania en tant qu'idéal et programme. On a exigé avec toujours plus de véhémence que l'Organisation s'occupe moins d'agriculture et prête son attention à la colonisation des villes. C'est pourquoi il serait peut-être utile de rappeler ici quelques vérités élémentaires qu'on a l'air d'avoir oubliées.

2.

L'A.B.C. du sionisme proclame que notre but est de créer en Palestine une société juive nouvelle et normale, affranchie de toutes les tares qui ont si lourdement pesé sur notre peuple tout au long de son histoire en « Galouth » (exil). Comme les autres nations, la communauté juive doit créer un organisme économique susceptible de se soutenir par ses propres moyens. En Galouth la structure économique de cet organisme était anormale ; il y avait une répartition unilatérale des professions, et surtout une prépondérance malsaine du commerce et de certains métiers. Pour différentes raisons économiques et psychologiques que nous n'avons pas à approfondir ici, il manque aux Juifs une classe de paysans et d'ouvriers agricoles[1] ; c'est pourtant précisément

1. Le nombre des Juifs qui s'occupent d'agriculture dans les pays du Galouth est : en Autriche 12,8 %, en Russie (région où

cette classe qui constitue chez tous les autres peuples la base de la production, qui exerce une action plus ou moins marquée sur l'ensemble de l'économie nationale.

Si nous voulons reconstituer en Palestine notre patrie, c'est tout d'abord pour rétablir ce qui nous a fait tellement défaut en Galouth, mais qui est pourtant indispensable pour rétablir l'économie nationale juive — à savoir l'agriculture. Ce n'est pas sans raison que dès ses débuts la colonisation juive en Palestine a eu un caractère purement agricole et a poursuivi par divers moyens un seul but : enraciner les Juifs au sol. Abandonner les professions exercées jusqu'ici dans les villes pour s'adonner à l'agriculture, c'est un processus extrêmement difficile. Cela implique non seulement un changement de toute la façon de vivre, mais encore un bouleversement psychique. Une tâche aussi difficile exige la préparation la plus minutieuse, et celle-ci le plus souvent manque aux colons juifs. Jusqu'à une époque très récente, l'éducation agricole était défectueuse, et il ne faut pas s'étonner, si des personnes qui avaient abandonné d'autres professions pour l'agriculture, sans avoir reçu au préalable l'instruction nécessaire, aient été obligées soit d'y renoncer, soit de

---

les Juifs avaient le droit d'habiter) 2,5 %, aux Etats-Unis de l'Amérique du Nord 2 %, en Allemagne 1,3 %, en Italie 0,3 % (Ber Borochov, *Die wirtschatliche Entwicklung des jüdischen Volkes*, p. 18, Berlin, Cf. A. Ruppin : *Die Juden der Gegenwart*, 2e éd., p. 57, 1911).

lutter longtemps contre la misère. Ainsi s'explique le fait que la plupart des colons des colonies de l'I.C.A. existant de longue date ou des colonies du Khovévé-Zion soient devenus en réalité non pas des agriculteurs, mais simplement des propriétaires fonciers. Plusieurs raisons expliquent pourquoi l'économie rurale juive a été le côté le plus faible du travail de reconstruction. Ce sont : le manque d'un personnel compétent, la difficulté d'obtenir un bon rendement du sol, les méthodes de culture extensive, les conditions difficiles du marché à cause de la concurrence tant avec la population indigène aux exigences minimes, qu'avec les produits venus de l'étranger (blé et beurre d'Australie, etc.) — et nous en passons. Actuellement l'agriculture juive n'est pas en état de s'affirmer par ses propres forces ; elle exige une attention soutenue et des soins particuliers de la part de la communauté juive.

3.

L'expérience de quarante années de colonisation palestinienne prouve clairement que l'agriculture juive ne peut subsister et donner des revenus que si elle est basée sur le *travail personnel*. L'histoire de la colonisation juive en Palestine prouve qu'en n'observant pas ce principe du travail on crée des conditions objectives qui risquent de supprimer

complètement tout travail juif. Vu les conditions matérielles et morales de la colonisation juive d'avant-guerre, il était inéluctable — c'est bien le mot — qu'au lieu de villages juifs peuplés de paysans juifs on n'ait abouti qu'à avoir des propriétaires juifs de terrains ou de plantations travaillés par des salariés arabes. Le manque de préparation professionnelle dont nous parlions plus haut a joué là un rôle important. Ce n'est pas sans difficulté que les premiers colons ont abordé ceux des travaux agricoles qui correspondaient le mieux à leur constitution physique, à leur mentalité et à leurs connaissances commerciales. Ce n'est pas un hasard, si les Juifs se sont d'abord intéressés à la viticulture et par la suite à la culture des plantes. Cela vient de ce que les formes très avancées de l'agriculture exigent moins de travail physique que d'initiative, des aptitudes administratives et de l'habileté commerciale. L'idée courante dans le temps : que la culture des plantes faciliterait aux Juifs le passage à l'agriculture proprement dite, n'a pas été vérifiée dans la réalité. Car c'est précisément cet esprit de commerce et de « travail facile », si étranger à l'agriculture, qui a aidé le colon et ses enfants à continuer à vivre en Palestine de la même façon qu'en Galouth, sans pouvoir ni vouloir s'habituer au labeur agricole proprement dit. Etant donné qu'en Palestine, comme en général dans tous les pays orientaux, la population indigène fournit

en masse et à bon marché de la main d'œuvre, la tentation était grande pour le colon de se servir de ces éléments qui, en dépit de conditions de travail très dures, se contentaient d'un salaire infime.

Les premiers colons se trouvèrent, d'ailleurs, dans la nécessité de recourir au travail salarié, pour la raison que les lots qui leur avaient été attribués à cette époque étaient beaucoup trop grands pour être bien cultivés par le colon lui-même ou par sa famille. Même dans les colonies de plantations les lots sont trop importants. Par exemple, une famille n'est pas en état de cultiver à elle seule une plantation d'orangers de 40 à 50 dounams. Les terrains étaient trop grands surtout dans les colonies de culture de céréales. A Jabnéel (en Basse Galilée), par exemple, 33 colons possèdent chacun 300 dounams de champs (sans compter 25 à 30 dounams de plantations). A Iessod-Hamaala, chaque colon possède en moyenne 600 à 900 dounams[1]. Les méthodes de travail arriérées que les premiers colons, faute d'une expérience agricole personnelle, empruntèrent aux indigènes incultes : culture extensive, instruments

1. Voir « Die Eret. Israel Arbeit », compte-rendu de la commission envoyée en 1920 en Palestine par l'union juive ouvrière universelle socialiste « Poalé Zion », Jaffa 5680 (1920), p. 42 (en yiddish). Voir également la partie du compte-rendu réimprimée en allemand dans l'ouvrage de S. Rubaschow : *Die privatwirtschaftliche Colonisation in Palästina.* « Der Jude », année 6e, 1921-22, p. 214. On y cite encore le cas de Sikhron-Jaakob, où tout colon obtint un lot compliqué et morcelé d'une étendue de 300 dounams en moyenne.

et outils primitifs, etc., rendaient nécessaire l'aide d'un nombre plus grand de bras. Et comme le colon ne pouvait les trouver dans sa propre maison, il se voyait en fin de compte obligé d'employer des salariés. Les fils ne s'intéressaient pas au labeur de leurs pères. Indifférents, ils quittaient la colonie ou même le pays pour s'adonner à des professions plus lucratives ; même s'ils restaient sous le toit paternel, ils ne se chargeaient pour la plupart que de travaux « faciles » et des questions d'administration. Ainsi la logique implacable de la réalité imposait inévitablement le travail salarié. Le colon était forcé d'y chercher un remède, et comme il n'existait qu'une *seule* main d'œuvre à bon marché, la main d'œuvre non-juive, on aboutit à la situation que nous voyons aujourd'hui : des milliers de salariés arabes s'occupant dans les colonies juives, tandis que les ouvriers juifs, arrivés en nombre toujours croissant, restent sans travail ; et l'on en arrive même à ce fait qu'un village juif, ne comptant que quelques centaines de propriétaires fonciers juifs, compte des milliers d'ouvriers agricoles arabes.

A quoi cela peut-il aboutir ? — on peut s'en rendre compte, si l'on reprend la thèse bien connue : le sol appartient non pas à ceux qui le possèdent, mais à ceux qui le cultivent. La justesse de cette thèse peut être prouvée par maints exemples. C'est ainsi qu'en Tchécoslovaquie, en Galicie, etc., dans la lutte des nationalités, la

victoire finale a été remportée par ceux qui habitaient les champs et les labouraient.

4.

L'histoire de la colonisation juive compte maints essais tendant à créer en Palestine le type d'agriculteur juif. C'est ainsi, par exemple, que l'on a fondé près de grandes colonies des petits villages, où des colonies de Kéménites devant constituer des réservoirs de main d'œuvre juive, pour les colonies plus importantes. Mais les efforts de ce genre se sont avérés infructueux. Malgré leur héroïsme exceptionnel, les ouvriers juifs ne purent soutenir la concurrence des indigènes et furent obligés de leur céder la place. Or, la main d'œuvre étrangère est un danger pour tout l'ensemble de la colonisation. Car notre colonisation diffère de celle des autres en ceci que ces dernières ne cherchent qu'à exploiter les forces de la nature à l'aide de la main-d'œuvre indigène ou à conquérir des débouchés commerciaux, tandis que pour les Juifs il s'agit de peupler un pays. Ils poursuivent une politique coloniale, tandis que la nôtre est une politique colonisatrice. Le travail salarié compromet également notre œuvre au point de vue moral. Le sionisme cherche à créer une société fondée sur le travail, où le peuple juif fournirait un effort de création productif, dont l'agriculture est la forme la plus noble.

N'étant pas parvenu à créer une classe d'ouvriers salariés, on finit par se convaincre que le premier commandement de notre colonisation agricole était l'*élimination du travail salarié* et que les Juifs ne pourraient s'enraciner au sol que grâce à un travail personnel. Il ne s'agit pas de créer une classe d'ouvriers salariés, mais une classe paysanne libre, labourant son sol par ses propres forces. Les lois inexorables des exigences économiques et nationales de la colonisation palestinienne mettent les Juifs devant ce problème : il faut créer une classe de propriétaires agriculteurs juifs, fournissant leur propre travail, sinon, une économie rurale juive, un village juif, une classe paysanne juive resteront à jamais un rêve.

Enrichie par l'expérience, l'économie rurale juive d'après-guerre a pris sans hésiter la juste voie ; elle se conforme réellement au principe de travail personnel. Ce principe est si rigoureusement observé au cours de tout le travail de colonisation fourni par l'Organisation Sioniste sur le sol national, que la main-d'œuvre salariée permanente se trouve complètement éliminée. La guerre terminée, il y avait en Palestine des centaines d'ouvriers connaissant le métier d'agriculteur et espérant, après de longues années de labeur et de privations, arriver à se fixer sur le sol. Pour ces éléments dénués de ressources il ne pouvait être question que de colonisation sur un terrain national pouvant être obtenu gratuitement.

C'était le capital national qui devait assurer les frais de colonisation. Il en était de même pour les centaines et les milliers de Haloutzim qui arrivaient après la guerre en Palestine avec une préparation agricole plus ou moins complète, avec l'espoir de devenir indépendants et de se fixer dans le pays après plusieurs années de travail. L'idéal auquel ces pionniers — les nouveaux comme les anciens — aspiraient, n'était point de rester pour toujours à l'état de salariés ; ils ne le pouvaient ni ne le devaient. Ils rêvaient de devenir des paysans indépendants, vivant du fruit de leur travail sur un terrain à eux.

Il y a encore un autre type d'immigrés : ce sont « les petites gens », qui apportent quelque argent et ont l'intention de s'adonner à l'agriculture. Certes, il est bien rare qu'ils puissent acquitter seuls le prix d'achat des terrains et les frais de colonisation ; il s'agit en effet d'une somme assez importante d'environ £1100-1200, dont près de £700 pour la colonisation et £400-500 pour le terrain (la superficie nécessaire actuellement est de 100 dounams pour une famille ; un dounam de terrain en état d'être cultivé coûte environ £4-5).

Il est à noter que les ressortissants de cette dernière catégorie n'ont pour la plupart aucune préparation agricole. S'inspirant du romantisme du travail agricole, les « Baalebatim » veulent gagner leur pain « à la sueur de leur front ». Mais

le manque d'expérience et de préparation peut aboutir, comme nous avons déjà pu l'observer dans l'ancienne colonisation, à un état de chose où l'activité personnelle s'avère impossible et où le travail salarié s'impose. Toutefois, certains d'entre eux qui ont été des propriétaires fonciers en Galouth, possèdent des connaissances et de l'expérience et disposent de ressources[1]. Tous ces divers éléments désirent se fixer à la terre. Ils veulent être non pas des ouvriers agricoles, mais des paysans indépendants. Comment peut-on les aider ? Comment, par la voie de travail personnel, peut-on en faire des agriculteurs ?

5.

Cela n'est guère possible que grâce à la colonisation sur un *sol national*. Ce n'est qu'ainsi que l'on peut venir à bout des inconvénients dont il a été parlé plus haut, et qui proviennent de la colonisation privée. *Au point de vue national* toute colonisation sur un sol privé comporte de graves dangers, car on n'est jamais certain que ce sol reste entre des mains juives et ne soit point aliéné en faveur de non-Juifs. Il peut arriver que des éléments étrangers pénétrent dans une colonie

1. Citons le cas d'un groupe venu il y a à peu près quatre ans de Transylvanie et qui a fondé sur le sol du F.N.J. à Tel-Adas une colonie de quarante familles dont l'économie se développe jusqu'ici d'une manière satisfaisante.

juive. Convenons que jusqu'ici ces cas ne se sont produits que fort rarement, ce qui s'explique autant par le sentiment national très développé chez les Juifs de Palestine, que par un autre fait : sitôt qu'une possibilité de ce genre se fait jour, toutes les mesures sont prises pour empêcher une vente. Mais il s'agit de prévenir la possibilité même d'une pareille chose. La question est loin de relever du domaine de la théorie pure, vu qu'il est déjà arrivé une fois que dans une des plus grandes colonies de Judée une plantation d'orangers juive a été vendue à des Arabes, et cela à une époque où le Yichouv était moindre et le sentiment de responsabilité de chacun beaucoup plus développé. Avec la grande immigration qui apporte au pays des éléments très variés, et qui pour la plupart arrivent en Palestine pour des raisons tout autres qu'idéologiques, cette question devient très urgente. On ne doit pas sous-estimer le danger de voir des terrains tomber aux mains de non-Juifs. Ce danger, par contre, est exclu quand il s'agit d'une colonisation sur un sol national.

Mais il ne suffit pas que le sol soit juif, il faut que le travail le soit également. Cette deuxième condition ne peut être réalisée, elle aussi, que sur un sol national ; à commencer par le fait que le F.N.J. qui ne cède ses terrains qu'à bail héréditaire prévoit différentes mesures pour favoriser le principe du travail juif. Et il ne suffit pas pour cela d'une clause correspondante insérée dans le

contrat de fermage ; les clauses seules ne peuvent avoir raison des réalités ; là où les conditions économiques l'exigent, on aura quand même recours au travail salarié. Ainsi, à une certaine époque, l'I.C.A. avait introduit dans les contrats de vente qu'elle passait avec ses colons la clause suivante : « Le colon n'a pas le droit d'avoir recours à des ouvriers annuels (Kharates), au cas où il ne peut prouver que le nombre des forces ouvrières dans sa famille ne suffit pas à la tâche[1]. » Mais dès le premier moment l'efficacité de cette disposition a été nulle, et aujourd'hui encore, comme, d'ailleurs, dans le passé, on a peine à trouver dans les colonies de l'I.C.A. des ouvriers juifs ; tandis qu'il y a par contre une multitude d'ouvriers arabes.

L'élimination du travail salarié n'est guère possible que si l'on permet au colon dès le début de cultiver convenablement son terrain dans toute son étendue, en ne se servant que de ses propres forces et de celles de sa famille. C'est pourquoi l'étendue du terrain doit correspondre à la capacité de travail du colon. Il est parfaitement possible qu'un terrain pour lequel suffisaient au début les propres forces du colon, exige des renforts par la suite ; avec l'introduction des méthodes intensives, le colon seul est hors d'état de venir à bout du labourage. Il se voit alors dans la nécessité de

1. Contrat au sujet de l'assurance de la vente (de la ferme) de l'administration de l'I.C.A., art. 3, alinéa 2.

recourir au travail salarié. Le F.N.J. se réserve le droit non seulement d'en fixer l'étendue au moment de la remise des terrains, mais encore de la modifier ultérieurement, s'il l'estime nécessaire.

Mais en premier lieu c'est au F.N.J. que revient la décision pour ce qui est du choix de ses colons. Il ne passera de contrats de fermage qu'avec ceux qui pourront expressément garantir que toutes les conditions exigées (travail personnel, éducation agricole préparatoire, etc.) seront remplies. Le F.N.J. jouit de ce même droit de sélection lorsqu'il s'agit de changer de fermiers, car ces changements non plus ne peuvent avoir lieu sans son consentement. C'est la raison pour laquelle ne peuvent arriver à se fixer que ceux qui sont agréés par le Kéren Kayémeth en tant qu'instrument de colonisation de l'Organisation Sioniste.

Dans la colonisation économique privée on constate très fréquemment l'absentéisme : le propriétaire ne cultive pas son terrain et n'y habite pas. Mais si le terrain appartient au F.N.J. celui-ci peut forcer le colon à le cultiver réellement, sous peine de le lui retirer. Ensuite, en défendant le cumul, c'est-à-dire la réunion de plusieurs parcelles entre les mêmes mains (grâce à l'acquisition de nouveaux droits au bail ou à des dispositions testamentaires relatives à des fermes), le F.N.J. peut empêcher qu'un propriétaire foncier n'obtienne plus de terrains qu'il n'est en état de cultiver sans l'aide de travail salarié. De cette façon le

contrat de fermage donne au F.N.J. les moyens de remédier d'une manière efficace à tous les inconvénients.

Mais il existe aussi des arguments décisifs d'ordre purement *économique* en faveur de cette thèse qu'une économie saine ne peut se constituer que sur un sol national. Comme on l'a déjà dit, pour le colon qui est obligé d'acquérir son lot de terre à ses propres frais, c'est un fardeau très lourd ; ce n'est pas sans raison que les dépenses pour l'acquisition des terrains et pour les premières améliorations constituent une partie importante du total des sommes destinées à la colonisation ; elles en représentent 35 à 40 %. Avec la hausse du prix des terrains palestiniens, qui est à prévoir avec l'augmentation des achats de terrains, ce pourcentage sera encore plus défavorable. Il est donc d'une extrême importance que le colon obtienne le terrain sans frais.

Pour l'indigent, c'est-à-dire pour l'ouvrier-type dont la colonisation est financée en entier par l'Organisation Sioniste, un rôle énorme est joué par le fait que sur les 100 % du total de ses frais de colonisation il n'ait que 60 % à *amortir, paiement d'intérêt* en plus (notamment, la part du Kéren Hayessod ou du Fonds de colonisation à tous les investissements en dehors du terrain et de la première amélioration) ; par contre, il ne devra que *payer l'intérêt* des 40 % restant (part du F.N.J. au terrain et à la première amélioration).

La part du F.N.J. n'est pas donnée au colon à titre de crédit ; elle constitue un placement de capital dont le F.N.J. ne réclame pas la restitution, mais qui doit rapporter un intérêt modéré.

Le problème qui cause le plus de difficultés au colon palestinien, c'est celui du rendement de sa propriété. Les conditions de son travail sont extrêmement dures : le sol est épuisé et exige des débours importants ; les crédits de colonisation sont fournis parcimonieusement et irrégulièrement, ce qui retarde l'acquisition du bétail et du matériel, la construction des bâtiments de la ferme et des locaux d'habitation, en un mot, toute l'organisation de l'exploitation, et en augmente les prix ; les frais généraux et les dépenses pour l'entretien du colon jusqu'à la moisson, etc., sont très grands. Lorsque dans ces conditions le colon réussit à couvrir ses frais d'entretien grâce aux revenus de sa ferme, c'est-à-dire à travailler sans déficit ni versements supplémentaires de la part de l'Organisation, on peut presque considérer un tel cas comme une heureuse exception. Il n'y a que fort peu de colonies en Palestine qui aient atteint ce niveau. Etant donné ses luttes avec la nature, le sol, le Tarziv (budget) insuffisant, le colon serait dans une situation intenable, s'il devait par dessus le marché se soucier de la restitution du capital exigé pour le terrain (assuré par une hypothèque) ; dans ces conditions il ne pourrait jamais arriver à une économie normale. On ne

doit pas oublier que le *crédit de propriété* — pour l'acquisition du sol — ne favorise aucunement la productivité de l'économie, à l'encontre du *crédit d'investissement* ou d'*amélioration* qui a pour résultat l'augmentation du revenu. « Le propre du crédit de propriété est de payer l'intérêt et d'amortir à l'aide des revenus de la propriété, sans que le capital emprunté augmente ce revenu. Le crédit de propriété n'a pas d'effet reproductif[1]. » Ainsi que l'enseigne l'économie rurale européenne, des charges excessives pesant sur le colon ne servent qu'à l'endetter outre mesure et l'obliger de payer des intérêts d'hypothèque écrasants prélevés sur le revenu. Une tension exagérée du crédit agricole et l'endettement excessif qui s'ensuit anéantissent la force de résistance du propriétaire et aboutissent à des crises très aiguës[2]. Etant donnée la pauvreté du colon juif, son endettement excessif sera probablement inévitable. Tout doit être fait pour éviter que le colon n'ait des charges trop lourdes. L'endettement excessif ne se produit pas seulement en cas d'une hypothèque. Dans l'économie rurale européenne, il est causé surtout par le fait du partage égal de la succession et par l'obligation où l'on est, pour ne pas morceler le domaine,

1. E. von Philippovich : *Grundriss der politischen Oekonomie* L. II *Volkswirtschaftspolitik*, part. I. 11e éd., p. 123. Tubingue, 1920, J.C.B. Mohr Verlag (la partie de l'ouvrage de Philippovice concernant la politique agraire a été traduite en français par S. Bouyssy : *La Politique agraire*, 1904, Girard, Paris).
2. J. Conrad : *Landwirtschaftliches Kreditwesen. Hand-wörterbuch der Staatswissenschaften*, 3e éd., vol. VI, p. 377.

d'indemniser les autres héritiers, qui ne restent pas dans le domaine. Partout où l'on peut craindre un endettement excessif, le F.N.J. est autorisé à intervenir, en vertu d'une disposition spéciale du contrat de fermage. Cette disposition fixe une limite qui dans aucun cas ne doit être dépassée.

Nos considérations relatives aux candidats indigents à la colonisation peuvent également s'appliquer aux candidats plus fortunés. On a peine à croire que parmi ces derniers il y en ait beaucoup qui disposent en *entier* du capital nécessaire, d'une part, pour l'achat du terrain et les premières améliorations, et d'autre part, pour la colonisation. Le plus souvent les personnes désireuses de se fixer sur le sol n'ont même pas assez d'argent pour faire face aux frais de colonisation. (Notons en passant que quand il est question d'immigrés possédant des capitaux de quelque importance, ce sont presque toujours — à de rares exceptions près — ceux qui ne veulent pas travailler eux-mêmes, mais ne cherchent qu'à placer en terrains ou en cultures en grand, l'argent qu'ils ont pu sauver de l'Europe orientale). Par conséquent, si un tel colon couvre la dépense d'un terrain, il le fait aux dépens de la colonisation proprement dite, laquelle de ce chef devient plus difficile et a moins de chances de succès. En donnant gratuitement le terrain aux colons de cette catégorie, non seulement on faciliterait la colonisation, mais on commencerait à la rendre possible. Tout l'avoir

du colon pourrait être consacré directement à des investissements productifs, et en premier lieu, à l'augmentation du rendement de la ferme. La justesse de cette observation est confirmée par le fait que plusieurs sociétés de colonisation ont demandé au F.N.J. de mettre à la disposition d'une partie de leurs membres des terrains nationaux. Il s'agissait des moins fortunés dont le capital ne suffisait justement pas à couvrir, en dehors des frais de colonisation, ceux du terrain. Ce que nous blâmons dans la conception de ces sociétés, c'est qu'elles ne demandent le sol du F.N.J. que pour leurs membres moins fortunés, ceux qui ne sauraient faire autrement, c'est-à-dire qui y sont contraints par la nécessité. Mais pour les plus aisés elles préfèrent l'acquisition de terrains à titre de propriétés privée. Quant à ces derniers, s'ils ne comptent pas sur la spéculation, en ce sens qu'ils veulent jouir de la plus-value du terrain dont profite avec le temps le propriétaire, sans rien faire pour cela, il serait bien plus juste, s'ils ont vraiment l'intention de vivre du travail agricole, d'employer leur argent à améliorer le sol et à mettre sur pied leur ferme, plutôt que de le donner pour le terrain nu ! Mais la plupart, hélas, ne se soucient que de bons placements pour leur capital.

Signalons une autre mesure du F.N.J. en faveur du colon : elle consiste à ajourner le paiement ou même à diminuer le prix des intérêts du bail durant les premières années, les plus

dures, lorsqu'il ne fait que lutter pour mettre son terrain à même de produire. Il existe un autre moyen par lequel la direction de l'œuvre de colonisation veille aux intérêts des propriétaires fonciers autant qu'à ceux d'une saine économie rurale juive. Il consiste, par exemple, à fixer pour chaque terrain la forme de colonisation et d'exploitation qui garantissent au colon un maximum de revenu ; il lui permet de cultiver sa terre personnellement, d'éliminer le travail salarié ; il facilite les modifications inévitables en raison de l'intensification de l'agriculture palestinienne, et augmente ainsi la densité de la population agricole, etc. De même la direction pourra intervenir, lorsqu'il s'agira d'utiliser judicieusement le terrain pour empêcher son épuisement et une exploitation défectueuse du sol ; cela peut arriver avec des nouveaux venus qui ne sont pas encore forts en agriculture, même sans aucune mauvaise intention de leur part.

Toutes ces possibilités d'intervention, à la fois dans l'intérêt de la communauté et des colons, n'existent pas quand il s'agit de terrains privés. Elles ne sont possibles que dans la colonisation sur un sol national, et là les clauses du contrat de fermage en permettent la réalisation.

6.

Si imparfaite qu'elle soit, on doit toujours se souvenir de la vieille formule des physiocrates : l'accroissement réel de la richesse de la nation est constitué par le produit net, c'est-à-dire par la différence entre la richesse créée au cours de l'opération productive et celle qui est absorbée par cette opération[1]. La faculté merveilleuse de créer le produit net appartient au sol (le vieux Quesnay et son école ont fait erreur en l'attribuant *exclusivement* au labour et en désignant l'agriculture comme l'unique travail réellement productif). Plus que tout autre peuple, nous, les Juifs, avons besoin de croire comme les Physiocrates à la force miraculeuse de la terre provenant directement de l'« Ordre Naturel ». Une chose reste indubitablement juste dans cette conception : la terre est le moyen de production le plus noble et l'agriculture est la base de l'économie nationale, sur laquelle viennent se greffer d'autres branches : les métiers, l'industrie, le commerce.

A tous ceux qui oublient cela et qui voudraient placer la base de notre activité colonisatrice ailleurs que dans l'agriculture, nous dirons : Nous voulons créer en Palestine une nouvelle commu-

1. C. Gide et Ch. Rist : *Histoire des doctrines économiques depuis les Physiocrates jusqu'à nos jours.* 4e éd., p. 13, Paris 1922, Librairie Recueil Sirey, éditeur.

nauté juive qui aura comme base le travail productif de chacun de ses membres. Notre idéal n'est point un nouveau Ghetto, mais une vie juive libre. Cela est possible avant tout grâce au retour à la terre que nous cultivons nous-mêmes pour la rendre productive. C'est par l'agriculture juive sur le sol national que passe le chemin qui aboutira à créer une génération de Juifs libres, le village juif et le pays juif.

IV

L'ACQUISITION NATIONALE DU SOL ET L'INITIATIVE PRIVÉE.

1.

On peut distinguer deux facteurs dans l'acquisition nationale du sol en Palestine : les institutions nationales et l'initiative privée. Parmi les premières, figure le F.N.J. et dans un certain sens la I.C.A. La deuxième catégorie comprend des sociétés et des personnes isolées qui acquièrent les terrains en propriété privée avec droit de disposition illimité. Le F.N.J. et la I.C.A. (Jewish Colonisation Association) ne poursuivent avec leurs achats de terrains qu'un but d'utilité publique. Mais le système de la I.C.A. diffère essentiellement de celui du F.N.J. ; tandis que les terrains de ce dernier, tout en restant un bien inaliénable de la nation, ne sont que cédés à bail au colon, les terrains de l'I.C.A. lui sont attribués en propre.

Le rôle et l'importance de ces deux facteurs ont changé selon les périodes de la colonisation juive en Palestine. Il y avait avant la guerre de nombreuses sociétés qui, sous de multiples noms et sous diverses formes, achetaient des terrains pour leurs membres. A l'époque précédant immé-

diatement la guerre, le mouvement dit des « Akhousoth » traversait sa première phase. On pouvait croire qu'après la guerre l'acquisition privée de terrains reprendrait aussi activement[1]. Ainsi s'explique le fait que la première grande Conférence sioniste d'après-guerre — celle de Londres en 1920 — ait concentré son attention sur les problèmes de l'acquisition du sol, nationale et privée, et sur leur rôle pour la reconstruction du pays. Ces problèmes-là intéressaient le plus l'opinion publique sioniste. La question se posait ainsi : est-ce uniquement le F.N.J. qui doit acquérir le territoire pour la colonisation juive de manière à évincer complètement les achats privés, ou bien l'initiative privée est-elle admissible et dans quelle mesure ?

Voici comment raisonnaient des partisans de la première conception : Les inconvénients résultant de la propriété foncière privée sont si apparents qu'il faut faire tout ce qui est en notre pouvoir pour les éliminer. Hausse de la rente foncière, enrichissement immérité de petits groupes grâce à la plus-value, spéculation sur les terrains, concentration de grandes superficies entre les mains d'une minorité de propriétaires fonciers, manque de territoire pour la population de travailleurs — voilà les conséquences fatales de la propriété

1. D'après RUPPIN : *Der Aufbau des Landes Israel*, p. 42, le résultat de leur activité d'avant-guerre avait été l'achat d'environ 50.000 dounams de terrains et la fondation de nombreuses fermes et colonies.

foncière privée. Et il faut y ajouter d'autres inconvénients propres à la colonisation juive en Palestine : l'incertitude persistante que le sol privé reste toujours une propriété juive et soit travaillé uniquement par des ouvriers juifs.

Les partisans de la seconde conception, tout en reconnaissant l'importance de la propriété foncière nationale, demandent néanmoins que l'initiative privée ait aussi le champ libre, vu qu'elle peut faire beaucoup plus que les institutions nationales pour l'augmentation de la propriété foncière juive. A supposer même que sa propagande ait les résultats les meilleurs, le F.N.J. ne pourrait jamais réunir les ressources que nécessite l'achat de tous les terrains disponibles. D'autant plus que l'Organisation Sioniste n'est pas autorisée à prendre de telles dispositions, puisque « il est impossible d'exiger de l'Administration anglaise (de Palestine) que les droits d'un groupe y soient moindres que ceux d'un autre, car sous ce régime des particuliers chrétiens ou mahométans pourraient acheter des terrains, et les Juifs non[1] ». Bien entendu, il ne s'agit pas de prohiber en Palestine toutes transactions au sujet des terrains. Mais si cette restriction n'était valable que pour les Juifs, elle n'atteindrait pas son but, puisque l'on trouverait toujours

1. Ad. Böhm : *Der Jüdische Nationalfunds*, 3e éd., p. 29 (Bibliothèque du Fonds National N° 2), Vienne 1923. A. Böhm fait observer avec raison qu'il est absolument impossible qu'une organisation juive revendique des droits exceptionnels au préjudice de Juifs palestiniens.

le moyen d'opérer les transactions à l'aide d'« hommes de paille » non-Juifs. Qui veut servir la Guéoulath-Haarez, ne doit pas mettre obstacle à l'acquisition du sol par les Juifs.

Les résolutions adoptées par la Conférence sioniste de 1920 ont le caractère d'un compromis : Le champion de la politique agraire en Palestine est le F.N.J. ; pourtant la propriété foncière privée est admise. On a pris toutefois diverses mesures pour protéger le F.N.J. C'est ainsi, par exemple, que la Conférence a décidé que le crédit serait accordé par l'Organisation Sioniste de préférence à des colons *qui se soumettent aux principes du F.N.J.*

2.

Telle paraissait être la solution théorique de la question. Mais dès que reprit après la guerre l'activité colonisatrice, aussitôt surgirent des problèmes d'un tout autre ordre. Non seulement l'affluence des immigrés aisés ne répondit pas aux prévisions, mais encore l'initiative privée ne figura pas du tout dans le domaine de la colonisation agricole. Les premières années après la guerre la colonisation ne fut recherchée que par des éléments indigents ; c'étaient en partie des ouvriers qui depuis plusieurs années déjà s'occupaient dans le pays d'économie rurale, en partie, des Haloutzim

qui venaient d'immigrer. Pour eux, il ne pouvait s'agir que de sol national. Les achats privés de terrains ruraux étaient à peu près nuls ; par contre, dans les villes, les acquisitions de terrains par des particuliers se développaient rapidement.

Ce n'est qu'en 1924 et 1925 que la situation se modifia, et cette fois de fond en comble. La masse des acquisitions territoriales privées aboutit à ce fait qu'en une seule année plus de 150.000 dounams devinrent propriété juive grâce à l'initiative privée. Dans ces conditions, les problèmes qui avaient tellement préoccupé la Conférence de Londres furent remis sur le tapis. Certains se méfiaient de cette activité privée ; ils croyaient voir dans cette croissance constante de la propriété foncière privée un danger pour toute notre œuvre en Palestine.

Quoi qu'on pense de l'idée de nationalisation du sol, on devra convenir que la condition indispensable pour la réussite de l'œuvre de reconstruction, c'est avant tout que les terres passent des mains non-juives entre les mains de Juifs. Certes, nous n'acceptons pas cette théorie qu'on proclame à grands cris : dépêchez-vous d'acheter des terrains, le plus que vous pouvez, car dans dix ans, dans cinq ans, il sera trop tard et peut-être n'y en aura-t-il plus. Nous repoussons cette théorie pour le sionisme, comme en général toutes les théories catastrophiques. Nous ne pouvons admettre que la réalisation de l'œuvre entière puisse dépendre de la tournure que prendront les choses dans les

cinq ou dix années à venir. Pour nous, le sionisme est un processus historique — disons le mot — bien lent, qui suit ses voies naturelles et qu'il ne convient pas de précipiter. Dans son fonds le sionisme est une transformation sociale et économique, un nouveau moule culturel du judaïsme. Néanmoins, il va de soi que pour assurer l'*avenir immédiat* et pour pourvoir les immigrés des terrains nécessaires, il faut faire passer le maximum de territoires entre les mains juives.

On ne saurait réaliser cette tâche avec les seules ressources de la communauté. La preuve en est que pendant la grande immigration, en dépit de tous ses efforts et d'engagements financiers considérables pour l'avenir, le F.N.J. ne parvenait à libérer que 100.000 dounams environ, tandis que dans le même laps de temps, grâce à l'initiative privée, on parvenait à acquérir des terrains beaucoup plus vastes. Il est possible, d'ailleurs, que cette dernière se développe encore. Déjà en 1924 et en 1925 de grandes superficies de terres ont été acquises par des particuliers. Par contre, pour les années 1926-1927, on signale dans les achats privés un arrêt, dû, en premier lieu, à la grande crise économique subie par les Juifs de l'Europe orientale. Toujours est-il que, dès que les conditions économiques dans ces pays s'amélioreront, les acquisitions territoriales en Palestine prendront un nouvel essor. Qui donc, en présence de ces faits, assumerait la responsabilité de faire obstacle à

cette activité ? Qui oserait dire que le sol reste à des non-Juifs plutôt que de devenir la propriété *privée* de Juifs ?

Il est douteux qu'il se trouve quelqu'un pour adopter cette attitude de négation par principe, même parmi ceux qui de toutes leurs forces combattent les inconvénients résultant de la propriété privée juive pour l'économie nationale palestinienne. Même si l'on croit que la propriété privée aura des conséquences sociales négatives pour la communauté juive, même dans ce cas, dans l'intérêt de la création prochaine d'un Foyer National Juif, on n'a pas le droit de mettre obstacle à la libération du sol palestinien par le capital privé. Tant que l'on n'a pas la certitude que la communauté est à même de s'acquitter de cette tâche par ses propres moyens, une telle attitude est inadmissible du point de vue des intérêt nationaux.

3.

L'Organisation Sioniste ne vise donc nullement à empêcher les achats privés de terrains ; au contraire, elle doit plutôt les encourager, soit par une organisation adéquate supprimant autant que possible la concurrence, soit par d'autres mesures. Mais il ne faut pas non plus tomber dans l'autre extrémité : proclamer que tout est pour le mieux

et qu'on ne doit rien faire pour modifier la situation à l'avenir, du moment que l'essentiel — la libération du sol palestinien, sous quelque forme que ce soit — marche à souhait.

L'idéal de l'Organisation Sioniste, en créant le F.N.J., a été de réaliser la colonisation juive sur un sol national. Si jusqu'ici on n'y est point arrivé, cela provient de ce que les ressources dont disposent pour l'acquisition des terrains les institutions nationales ne sont aucunement proportionnées aux nécessités. Et alors, comme il est sûr que l'idéal de la propriété foncière nationale ne pourra être réalisé que petit à petit dans un avenir plus éloigné, et que pour le moment on ne peut encore renoncer aux autres méthodes, il s'agit d'adopter des formules transitoires. Notre devoir est d'aplanir à temps le chemin qui mène à la réalisation définitive de cet idéal, et de prévenir ainsi la possibilité de désordres ultérieurs.

L'Organisation doit trouver des formes qui garantissent la transformation future des propriétés privées en propriétés nationales. Plusieurs voies y conduisent. Ainsi, par exemple, le F.N.J peut, en vue de ses acquisitions territoriales, mobiliser le capital privé de manière à ne pas contredire ses propres principes. Cette question est traitée en détails dans le chapitre intitulé : « Le financement des achats nationaux du sol ». Il s'agit d'accorder des facilités et des privilèges aux colons, lesquels, en revanche, mettent à la

disposition du F.N.J. leurs capitaux, soit sous forme de prêt, soit — surtout — sous forme de versements anticipés du fermage pour une durée plus longue.

Mais tout d'abord le F.N.J. doit avoir le droit de transformer, à de certaines conditions, *tout territoire privé en territoire national.* Il s'agit de l'application du droit de préemption.

4.

Le droit de préemption signifie que le F.N.J. peut intervenir lors de la conclusion de tout contrat relatif à un achat de terrain et revendiquer la possession de ce terrain. Le droit de préemption est *personnel,* lorsqu'on ne peut formuler de revendications que contre ceux qui l'ont accordé au premier acheteur ; ou bien il est *réel,* lorsqu'on peut le faire valoir contre tout tiers.

Pratiquement cela signifie que le F.N.J. a la possibilité d'acheter à des Juifs tous terrains, dans certaines circonstances déterminées, telles que le changement de propriétaire par suite de vente, ou l'expiration d'un certain délai, etc. Le terrain est alors repris par le F.N.J. à un prix fixé par une commission composée de représentants du F.N.J., du vendeur et d'un tiers arbitre.

Les avantages de ce droit de préemption sont

faciles à voir : le F.N.J. a le droit (soulignons qu'il s'agit de droit et non d'obligation) de revendiquer pour lui tout terrain dont il a besoin. De même il peut intervenir partout où il s'agit d'éliminer des inconvénients sociaux ou nationaux particulièrement graves, comme par exemple, le passage d'un terrain juif entre des mains non-juives. Il ne peut en résulter aucun préjudice matériel pour le colon, puisque le F.N.J. reprend le terrain avec sa pleine valeur résultant de toutes les améliorations qui y ont été apportées. Les bâtiments élevés sur le terrain sont aussi remboursés (soit par le fermier héréditaire du F.N.J. qui reprend le lot, soit par une institution spéciale de crédit). D'ordinaire, le droit de préemption est exercé, lorsque un changement de propriétaire a lieu par suite d'une vente ; en cas de succession, il n'est exercé, que dans le cas où l'héritier n'est pas Juif (en cas de succession, le droit de préemption ne peut pas toujours être exercé afin de permettre au colon de léguer son bien à ses enfants). Le droit de préemption peut être déterminé dans le temps, Ainsi, on peut le faire valoir vingt-cinq ou cinquante ans après l'acquisition du terrain, si la propriété, durant ce temps-là, n'a changé que par voie de succession. On peut spécifier alors que, sauf pour des raisons nationales particulièrement graves, le propriétaire ou ses héritiers conservent le terrain (pris par le F.N.J.) à titre de fermiers

héréditaires selon les conditions usuelles du F.N.J.

Le droit de préemption du F.N.J. doit être non pas personnel, mais *réel*, c'est-à-dire se rapporter non pas à la personne du propriétaire, mais au terrain lui-même ; c'est à ce titre qu'il doit être porté sur le cadastre. Un droit de préemption personnel n'a que peu d'utilité, étant donné d'abord qu'il n'est applicable qu'au *premier* changement de propriétaire, tandis que le deuxième propriétaire du terrain se trouve exempt de toute obligation envers le F.N.J. ; ensuite, parce qu'il est très limité dans le temps. Le terrain en Palestine change fréquemment de propriétaire, surtout dans les premiers temps : Les personnes qui ont abandonné d'autres professions pour l'agriculture, s'aperçoivent souvent bientôt qu'elles ne sont pas aptes à ce travail. En général, c'est au début que le risque de faillite est le plus grand. Par la suite, la situation devient plus stable et les changements de propriétaires deviennent plus rares.

Le F.N.J. a tout intérêt de reculer le plus possible l'exercice de son droit de préemption, car on peut admettre *comme règle* qu'il ne se mettra à acquérir le sol juif que lorsque les achats de terrains chez des non-Juifs deviendront plus rares ou plus difficiles. Pour de longues années encore, il s'agit avant tout de faire passer le sol des mains non-juives à des mains juives ; par conséquent, dans

l'avenir immédiat, le F.N.J. ne pourra pas beaucoup faire valoir son droit de préemption. Par contre, pour un droit de préemption assuré comme un droit réel, les restrictions ne sont pas valables, ni au point de vue du temps, ni au point de vue des personnes. Le F.N.J. peut exercer son droit de préemption lors de chaque vente ou à l'expiration d'un certain délai. Ce n'est qu'ainsi que ce droit devient l'instrument efficace qu'il est appelé à être.

De quelle manière le droit de préemption doit-il être conféré au F.N.J. ? Il est évident que cela ne peut se faire par une disposition gouvernementale. Mais il existe d'autres moyens : le Congrès Sioniste, l'action de l'opinion publique et, en fin de compte, l'ascendant moral. Toute société qui achète un terrain devrait inscrire dans les contrats qu'elle passe avec ses acheteurs une clause réservant le droit de préemption du F.N.J. L'acheteur du terrain devrait être aussi obligé à assurer, au moment de l'acquisition, le droit de préemption du F.N.J. comme droit réel par une inscription au cadastre. De même, les sociétés de colonisation — les Akhousoth ou les groupes qui ont pour but la création d'une colonie — devraient inscrire dans leurs statuts une clause suivant laquelle, dans toute vente d'un lot par un de leurs membres, le droit de préemption appartient au F.N.J. Le Congrès pourrait imposer à toutes les sociétés

s'occupant d'achats de terrains ou de colonisation et placées sous son contrôle (il y a plusieurs sociétés de ce genre qui aimeraient à être placées sous le contrôle de l'Organisation), l'obligation d'inscrire dans leurs statuts le droit de préemption du F.N.J.

Dans cette direction beaucoup pourrait être fait par les institutions de crédit de l'Organisation : en premier lieu, par le Kéren Hayessod autant qu'il accorde du crédit aux colonies établies sur des terrains n'appartenant pas au F.N.J. ; puis, par la Banque Hypothécaire si elle prête des capitaux pour des constructions sur terrain privé ; ces deux institutions pourraient faire dépendre l'octroi de crédits de l'engagement que prendrait l'emprunteur d'accorder au F.N.J. un droit de préemption réellement gratuit.

5.

Il est hors de doute que la méthode proposée rencontrera une vive résistance. La psychologie du Juif est telle que dans le droit de préemption du F.N.J. il verra une restriction éventuelle de ses propres droits de propriété. C'est pourquoi l'éducation sioniste doit consister à inculquer au public juif l'idée du F.N.J. et de la propriété nationale du sol de manière que chaque Juif se rende compte des grands avantages nationaux et

sociaux qu'elle comporte. En exerçant une influence appropriée sur l'opinion publique, et grâce à l'autorité du Congrès Sioniste, il est certain que les propositions ci-dessus pourront être réalisées[1].

1. Une propagande et des explications appropriées pourraient également aider à l'extension de la propriété foncière nationale sans que le F.N.J. ait à faire des dépenses pour cela. Ainsi par exemple, on pourrait introduire l'usage de léguer par testament au F.N.J. des terrains en Palestine. Le nombre des Juifs qui y possèdent des terrains augmentant toujours, un pareil usage pourrait beaucoup aider à l'accroissement des biens du F.N.J. ; il en est de même pour les donations, comme elles ont eu lieu ces derniers temps. Ainsi, par exemple, un Juif fait don au F N.J. du terrain acheté par lui, à la condition qu'il lui soit laissé à bail héréditaire et qu'il puisse librement le transmettre à ses enfants.

Pour que toutes les méthodes ci-dessus exposées soient vraiment effectives, il importe de chercher à faire pénétrer le plus possible dans la communauté juive l'idée de la propriété foncière nationale en Palestine.

V

LA SPÉCULATION SUR LES TERRAINS EN PALESTINE ET SES DANGERS.

1.

Ce qui est caractéristique pour l'immigration palestinienne d'après guerre, c'est l'arrivée d'un grand nombre de Juifs aisés. Pour la plupart, ils se sont fixés dans les villes, le plus souvent à Tel-Aviv. L'accroissement rapide de la population urbaine a eu pour résultat une activité intensive de construction précédée d'un trafic considérable de terrains, qui aboutit à une spéculation tout à fait anormale. Cette spéculation foncière qui provient de la croissance de l'Aliyah (immigration) et de l'activité intense des constructions est souvent considérée comme un phénomène inévitable pour les époques de prospérité économique ; certains même, avec des arguments quasi scientifiques, vont jusqu'à justifier la spéculation en tant que phénomène positif. Pour élucider cette question, il faut tout d'abord se rendre compte de la nature de cette exploitation usuraire qui depuis quelques années sévit en Palestine.

On confond souvent l'initiative privée et la

spéculation foncière. La nouvelle Aliyah a amené dans le pays des personnes fortunées — dites Baalebatim — qui pour la plupart n'ont pas recours à l'assistance de l'Organisation Sioniste. Tout élément désirant contribuer à la reconstruction du pays est le bienvenu. Sans aucun doute ceux qui bâtissent des maisons, établissent des fabriques ou travaillent de quelque autre manière rendent de grands services ; le pays s'enrichit, les possibilités de travail se multiplient, les forces potentielles se développent et ainsi s'accroît la capacité du pays à absorber de nouveaux immigrés.

Toute autre est la spéculation sur les terrains, telle qu'on l'a observée dans le temps à Tel-Aviv. Dans les conditions actuelles de notre pays, elle représente un phénomène essentiellement négatif aux points de vue économique, social et national, très dangereux pour un organisme économique qui est, comme le nôtre, jeune et encore peu stable.

2.

La hausse des prix de terrains à Tel-Aviv fut plus artificielle que proportionnée aux possibilités réelles d'exploitation du sol. Une demande animée, des achats et des ventes désordonnées parmi les Juifs eux-mêmes, en particulier l'achat de terrains chez des non-Juifs, le grand nombre de petits et grands courtiers prêts à payer tout ce qu'on leur

demandait, vu la certitude que toute hausse des prix des terrains serait couverte par le « marché foncier » de Tel-Aviv, tout cela avait amené une hausse exceptionnellement rapide des prix. Il se forma une classe de spéculateurs qui ne cherchaient qu'à l'emporter les uns sur les autres ; le résultat fut que les vendeurs non-Juifs augmentèrent sérieusement leurs exigences et que de grosses sommes d'argent juif passèrent inutilement dans des mains non-juives. En une seule année, le prix des terrains à Tel-Aviv doublèrent et même triplèrent. Sans se limiter à Tel-Aviv, la hausse gagne les autres centres urbains, et même les terrains ruraux, la hausse des terrains urbains ne restant jamais sans influencer les prix des terrains ruraux. Il est clair évidemment, que la hausse dans des villes comme Tel-Aviv est jusqu'à un certain point un phénomène normal. La disproportion entre l'augmentation continuelle de la population et l'insuffisance des constructions se traduit par l'élévation des prix des loyers et il en résulte une hausse du prix des terrains. Mais à Tel-Aviv ce développement a pris une allure anormale.

Le développement de toute grande cité moderne a pour conséquence une hausse des prix de terrains et la constitution d'une rente foncière ayant un caractère de « monopole » (la terre étant par sa nature même une richesse dite de « monopole »). Mais à Tel-Aviv cette hausse illimitée a donné

naissance à une rente foncière artificiellement soutenue et augmentée par la spéculation effrénée.

3.

Qui encaisse les profits ? Qui s'enrichit ? Le capital national en Palestine en est-il accru ? Nullement. Tout au contraire, loin de s'accroître d'un seul centime, il s'en trouve sensiblement diminué. On fait souvent observer que l'argent ne fait que passer d'une poche dans une autre, et reste en fin de compte entre des mains juives. Mais il n'en est pas ainsi. La dernière et inévitable conséquence de la spéculation c'est, parallèlement à la hausse exagérée des prix des terrains juifs sis en ville, la cherté des terrains voisins non-juifs, pour lesquels on doit verser quand on veut les acheter des milliers et des milliers de livres sterling juives. Considérons seulement les prix qu'obtinrent près de Tel-Aviv les propriétaires arabes pour leurs jardins d'orangers qui furent sacrifiés au développement de la ville juive ; ou encore les sommes versées par des Juifs aux propriétaires allemands de la colonie Sarona, dont les terrains purement agricoles, grâce au développement de Tel-Aviv, sont en train d'être absorbés par la ville. Que d'argent superflu a été dépensé par des Juifs dans ce but improductif, puisque les placements en terrains urbains ne

sont pas — dans un sens direct — des dépenses productives. (Le sol urbain ne produisant rien, les dépenses productives sont celles qui le rendent productif, par le tracé des rues, la construction des bâtiments, etc.).

Du point de vue de l'économie privée, la spéculation est également nuisible. A Tel-Aviv, les loyers élevés résultant des prix élevés de terrains pouvaient faire profiter les propriétaires des immeubles, mais ils frappaient la majorité des habitants en tant que locataires ; les ouvriers, les employés et les fonctionnaires en souffraient ; le fait était ressenti par les artisans et les commerçants, même par les industriels ; par ces derniers encore davantage, puisque les loyers des usines et des boutiques sont en général plus élevés que ceux des appartements. Les ouvriers et les employés étaient obligés de dépenser une grande partie de leurs modestes appointements, et souvent le tiers, la moitié même, pour le logement, surtout qu'en général les logements en Palestine ne sont pas bon marché. Leur budget s'en ressent, si leurs salaires ne sont pas augmentés. Or, l'augmentation des salaires surchargerait la jeune industrie palestinienne et la handicaperait par rapport à l'étranger ; sinon, c'est le consommateur qui serait forcé de supporter cette charge. C'est lui d'ailleurs qui en fin de compte doit payer la hausse des loyers de l'artisan, du commerçant, etc.

Une seule classe est heureuse de la hausse des

prix des terrains — les propriétaires fonciers et les courtiers. Dans les vieilles villes, où la hausse n'a pas pris les proportions insensées de Tel-Aviv, il y a un plus grand nombre de gens qui en bénéficient, parce que les terrains passent par beaucoup de mains et que les profits en sont partagés d'autant. Mais dans une ville qui se développe rapidement, il n'y a qu'un groupe relativement restreint de propriétaires qui réalise des profits considérables, et précisément aux frais du capital apporté dans le pays par des Juifs ou encore aux dépens de la grande majorité des travailleurs et des consommateurs.

4.

La spéculation a en outre d'autres conséquences profondes d'ordre social, car, ainsi que le prouvent de nombreux exemples de la vie urbaine moderne, c'est elle qui détermine les méthodes de construction, l'aménagement des maisons et les conditions de logement. L'histoire de la ville durant les deux derniers siècles, c'est la via dolorosa de ses habitants : en nombre toujours croissant ils sont obligés de quitter leurs propres maisons pour se loger dans des maisons de rapport. En 1700, par exemple, à Berlin, 50 % des habitants étaient domiciliés dans leurs propres maisons, en 1786 — il y en avait encore 25 % — tandis qu'en 1843

il n'en restait que 9 %, et en 1905 rien que 2,3 %[1]. Avec la hausse des prix et l'avènement de la spéculation, deux facteurs qui ont présidé au développement de Berlin, la maison particulière disparaît peu à peu et presque toute la population est logée dans des maisons de rapport. Il est intéressant de noter au contraire, que, dans les pays et les régions où la maison particulière et surtout la maison habitée par une seule famille s'est encore conservée, les prix des terrains sont beaucoup plus modérés, et la spéculation a pris un moindre essor ; c'est le contraire qui arrive là où il y a de grands terrains à bâtir et des maisons de rapport (l'exemple classique est offert par Berlin). On remarque surtout ce phénomène dans des pays possédant de très grandes villes, comme les Etats-Unis, l'Angleterre, la Belgique. Signalons qu'encore vers la fin du dernier siècle, dans les villes américaines de plus de 100.000 habitants, 33 % étaient logés dans leurs propres maisons.

Donc, la spéculation et la hausse des prix de terrains chassent les habitants dans les maisons de rapport — trait caractéristique pour le développement de la grande ville moderne. Les prix très élevés des terrains obligent à une exploitation extrême des superficies disponibles. C'est pourquoi les maisons de rapport qu'on élève commencent

1. G. SCHMOLLER : *Grundriss der allgemeinen Wirtschaftslehre*, II, p. 514. Munich 1919, Duncker et Humblot (traduit en français par G. Platon et L. Polack sous le titre : *Principes d'Economie Politique*, 5 vol., 1905-1908, Giard, Paris).

sous la terre, et que les étages se surajoutent aux étages. Il s'agit de loger le plus grand nombre possible de locataires ; par conséquent, les logements deviennent plus petits et la densité de la population s'accroît. Pour ne citer qu'un exemple signalons qu'à Londres, où domine le système des maisons particulières, on compte sept personnes pour une maison, mais à Berlin soixante-douze[1].

Tous les phénomènes résultant de la spéculation provoquée par le développement des grandes villes peuvent se manifester en Palestine : maisons de rapports, logements minuscules, peu d'air et peu de lumière, mauvaises conditions sanitaires, qui ont le plus mauvais effet sur l'état physique et moral de la population urbaine. Est-ce cela que nous voulons pour notre patrie ? La première cité juive n'est-elle pas déjà en train de connaître ces tristes conditions ? Ne voit-on pas à chaque pas diminuer les terrains à bâtir ? Tandis qu'au temps où l'on fondait Tel-Aviv, les lots qu'on donnait en partage avaient mille pics carrés qui déjà en ce temps étaient peut-être insuffisants, le nombre des lots de 600 pics carrés et moins augmente toujours. Notons que dans les autres villes palestiniennes, dans les nouveaux quartiers juifs, on réserve 1 à 2 dounams (1600-3200 pics carrés) par maison. Mais quelle garantie avons-nous qu'à

2. O. c., p. 513.

Tel-Aviv la diminution des lots ne continuera pas ? La grandeur moyenne des pièces diminue toujours. On n'a qu'à comparer les maisons de l'ancien Tel-Aviv et celles qui ont été bâties récemment. Quelles sont les dimensions des maisons qu'on bâtit actuellement ? Si cela continue du même train, on arrivera aux mêmes conditions qu'en Europe. Les lois économiques sont partout les mêmes, et les mêmes causes engendrent les mêmes effets.

L'absence de jardins, de squares, d'emplacements pour les jeux des enfants, etc. se fait cruellement sentir à Tel-Aviv. Voilà une ville d'environ 35.000 habitants qui ne possède presque pas d'arbres. Cela ne provient-il pas entre autres du manque de terrains disponibles, résultant des hauts prix du sol ? Etait-ce là notre but, lorsque nous nous sommes mis en route pour la Palestine ? La première cité juive doit-elle être bâtie sur les anciens modèles ,sans jardins, sans air, avec des maisons à nombreux étages et des logements minuscules? Déjà, l'on entend dire avec joie devant ces maisons à trois et bientôt quatre étages : « Tel-Aviv devient une ville européenne ! » Les maisons de rapport ne feront-elles pas bientôt leur apparition ? Déjà il a été question de créer une société se proposant de construire de grandes maisons avec de nombreux logements, autrement dit des maisons de rapport !

5.

Mais, en dehors de toutes ces tristes conséquences sociales et économiques, la spéculation sur les terrains constitue aussi un grand danger national. Il peut arriver que l'on crée en Palestine *un nouveau Ghetto*. Le problème de la cité juive que malheureusement on a trop négligé jusqu'ici est un des plus importants de l'œuvre de reconstruction.

Il est évident que dans cette œuvre la ville est appelée à jouer un rôle considérable, peut-être même le rôle capital. La colonisation agricole qui continue à retenir essentiellement notre attention et qui doit être soutenue par tous les moyens possibles, ne se développera que lentement, pour des raisons dont nous ne sommes pas maîtres, et ne pourra englober qu'une partie des Juifs arrivant en Palestine. La majeure partie des immigrés se fixera dans les villes. Il est donc dans l'intérêt national de construire ces villes de telle façon que l'on donne un libre essor à l'épanouissement de la nouvelle vie juive, matérielle et morale. Cela sera impossible, si le développement de la cité juive suit les mêmes voies que les capitales européennes.

Dans ces conditions l'on ne peut pas non plus procéder à l'éducation de la jeunesse dans un nouvel esprit. Prenons garde au nouveau Ghetto ! Son exiguité, ses hautes murailles empoisonnent

le corps et l'esprit. Pour former en Palestine une génération de Juifs libres et sains, il faut bannir la métropole ; bâtissons des villes-jardins, comme on le fait de plus en plus en Europe. Pas de maisons de rapport, mais des maisons de famille. Pas de gratte-ciel new-yorkais cachant le soleil palestinien, mais des jardins pour les adultes et des emplacements de jeux pour les enfants. Un développement sain et harmonieux n'est possible que dans de telles villes. Ce sont justement les Juifs, eux, qui ont passé des siècles entiers entre les murs étroits du Ghetto, qui ont le plus besoin d'un changement radical de milieu. Mais cette voie nous est barrée par l'hydre de la spéculation qui détruit tout ce qu'elle touche. C'est pourquoi il y a là un problème capital, c'est pourquoi la tâche la plus importante pour la Palestine juive et pour tout le monde sioniste c'est de la combattre tandis qu'il en est temps encore.

Pour conclure, signalons encore une conséquence: la démoralisation provoquée par la spéculation. Nous, les Juifs, nous avons exercé en trop grand nombre ces métiers dans le Galouth. La Palestine, au contraire, nous inspire le désir d'embrasser d'autres professions pour vivre une vie consacrée à un labeur productif. La spéculation ne produit rien, elle ne sait que détruire. Créer, cela veut dire construire des routes, bâtir des maisons, mettre en marche des machines. Créer, cela veut dire mettre le capital et le travail en contact avec le

sol inanimé afin que la vie en jaillisse. Il faut que les Juifs le sachent bien : ce n'est pas pour s'enrichir sans peine qu'ils doivent aller en Palestine, c'est pour travailler et produire, pour créer de nouvelles valeurs.

VI

LA LUTTE CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE.

1.

Les dangers de la spéculation foncière sont si menaçants qu'il est urgent que la communauté juive en Palestine et le sionisme en général organisent la lutte contre elle. Une première question se pose : cette lutte a-t-elle des chances de réussir et, dans l'affirmative, quelle technique doit-on adopter ? On rencontre souvent des personnes qui, confondant la spéculation et l'initiative privée, considèrent que les mesures prises contre la première sont des tentatives « socialistes » de restreindre l'initiative individuelle. Ce sont le plus souvent ces mêmes personnes qui affirment que la lutte contre la spéculation est irréalisable et qu'il vaudrait mieux ne pas l'entreprendre. Il serait préférable, disent-ils, de laisser libre jeu aux forces économiques — et les choses s'arrangeraient d'elles mêmes. Pourtant, même ces partisans enthousiastes du « laisser faire » économique ne sauraient nier qu'en attendant certains inconvénients pourraient survenir.

L'opinion publique juive ne peut demeurer passive alors qu'un mal économique, social et national, un mal peut-être irréparable est causé à la jeune colonisation palestinienne. Il faut intervenir, pour assurer le progrès de l'œuvre de reconstruction. Lorsque des intérêts nationaux de cette valeur sont en jeu, on ne doit pas s'opposer à une restriction de la liberté économique. La lutte contre la spéculation foncière est indispensable et, comme le prouve la riche expérience des pays d'Europe et d'outre-mer, elle est parfaitement réalisable. Cette expérience enseigne, d'ailleurs, que les meilleurs résultats sont obtenus non par la force, mais par des mesures législatives pacifiques, prises par des institutions publiques qui, tout en défendant les intérêts de la communauté, ne sont pas obligés de sacrifier la liberté d'action individuelle.

2.

La spéculation se manifestant sous diverses formes sur les terrains ruraux et urbains, nous examinerons séparément ces deux catégories. Pour les premiers, l'effet de la spéculation — la hausse du prix, se produit lors de l'achat du terrain à des propriétaires non-Juifs ; quant aux terrains urbains, c'est dans la vente ultérieure de Juifs à Juifs que cette hausse se fait sentir. Dans les conditions

actuelles, les terrains ruraux ne changent pas encore souvent de propriétaires ; il n'y a pas de demande exagérée qui fasse monter leurs prix. Il est *encore* possible — mais est-ce pour longtemps ? — de satisfaire les demandes par les offres. Pour les terrains urbains, par contre, les demandes de terrains à bâtir dépassent déjà les offres.

Il y a encore une différence essentielle entre ces deux espèces de terrains : c'est que les transactions relatives aux terrains ruraux se font presque toujours entre deux groupes nationaux différents, les terrains passant de non-Juifs à des Juifs, tandis que les transactions relatives aux terrains urbains ont lieu presque exclusivement entre Juifs. C'est le cas à Tel-Aviv, ainsi que dans tous les nouveaux quartiers des autres villes. Bien entendu, il arrive parfois qu'on achète des terrains ruraux des non-Juifs, surtout lorsqu'il s'agit de grandes superficies aux environs des villes. Ces différences se font sentir en pratique et sont en rapport avec l'état actuel des choses. Toutefois, on s'imagine aisément qu'étant donné la très grande augmentation des demandes de terrains agricoles, si les achats privés de cette espèce seront à l'avenir élevés, il peut arriver que l'offre de ces terrains ne puise suffire à la demande. Alors la spéculation y sévira comme sur les terrains urbains.

3.

Les prix des terrains ruraux sont trop élevés à cause des méthodes d'achat défectueuses des Juifs. L'achat de terrains en Palestine est en général très compliqué. Il n'y a pas *une seule* agence spéciale *bien organisée*, ayant des experts et des bureaux compétents. Les achats sont faits par l'intermédiaire de nombreuses sociétés et de personnes privées. La plupart ignorent les conditions spéciales des achats de terrains en Palestine. Ils ne réussissent pas toujours à saisir les meilleures occasions, c'est-à-dire à trouver le propriétaire foncier qui aurait intérêt pour le moment à vendre ses terrains et pour cette raison à ne pas réclamer un prix excessif. De plus, les intermédiaires eux-mêmes se font une concurrence très vive. Un même vendeur est assailli par plusieurs courtiers qui se le disputent et lui proposent tout ce qu'il veut. (Le cas n'est même pas exclu qu'on travaille de plusieurs côtés pour le même client). Le propriétaire en déduit que son lot est fortement demandé et exagère naturellement son prix. Malheureusement il est déjà arrivé que des représentants de divers groupes colonisateurs envoyés en Palestine avec la mission d'acheter des terrains se soient adressés aux propriétaires fonciers directement ou par l'intermédiaire de personnes inexpertes et leur aient proposé des prix dépassant ceux qui avaient

été convenus entre les vendeurs et les sociétés de vente de terres expérimentées.

Ces méthodes désordonnées ont pour résultat de faire perdre inutilement beaucoup d'argent juif. Le seul moyen de faire face à la situation, c'est de créer un office spécial qui concentrerait entre ses mains toute l'activité juive relative à l'acquisition des terrains. Seul un office de cette sorte, aidant à l'acquisition des meilleurs terrains dans les conditions les plus avantageuses, permettrait de réaliser une véritable *politique d'achats de terres* grâce à une répartition géographique rationnelle des nouveaux achats, une action sur les prix, etc. Au contraire, l'acquisition de terrains sans plan et tout à fait au hasard, ne servant que des intérêts égoïstes, ne peut que nuire aux buts nationaux poursuivis.

La Guéoulath-Haarez, dans l'intérêt commun, a un besoin urgent d'un tel office central, disposant de ressources suffisantes et bien organisé au point de vue technique et commercial. L'Organisation Sioniste doit le créer, soit en désignant et en adoptant à cette fin un organisme déjà existant, comme la Palestine Land Development Company, soit — si cela était impossible pour une raison ou pour une autre — en créant un organisme nouveau. La condition essentielle du succès ce serait une gérance absolument sûre et digne de confiance. Ce n'est qu'avec la confiance absolue du public que peut être garantie l'existence d'une institution

de ce genre, surtout en Palestine, où les transactions sur les terrains sont si mal réglées.

Il faut que le Congrès Sioniste et l'Administration sioniste compétente s'en occupent sérieusement. Si cet organisme est suffisamment fort au point de vue des finances, de l'organisation et du crédit moral, il saura très vite concentrer entre ses mains toutes les transactions en question. Tout Juif désirant acquérir un terrain en Palestine s'adressera naturellement à l'organisation qui lui permettra d'acquérir un terrain au prix minimum et dans les meilleures conditions.

Il y a toutefois divers obstacles à la création d'un tel organisme. C'est d'abord la difficulté qu'il concentre moins effectivement entre ses mains la totalité des acquisitions de terrains. Il n'est pas certain que toutes les institutions ou groupes intéressés à l'achat de terrains palestiniens consentent à se servir de cet organisme central. Telles sont par exemple la P.I.C.A. (Palestine Jewish Colonisation Association (anciennement I.C.A. — Jewish Colonisation Association) dont les propriétés dépassent encore actuellement de beaucoup celles du F.N.J., ou bien la Agoudas-Yisroel qui, elle aussi, a commencé à acquérir des terrains en Palestine et dont la position est précisément opposée à celle de l'Organisation Sioniste. Ces sociétés préféreront sans doute effectuer leurs achats elles-mêmes. Il y a en outre d'autres sociétés et de gros acheteurs privés qui ne renonceront

pas à leurs opérations pour des motifs égoïstes. Dans ces conditions, beaucoup de temps précieux et beaucoup d'argent juif pourront être perdus avant que l'office central de l'Organisation Sioniste soit à même de concentrer entre ses mains toutes les transactions relatives aux acquisitions de terrains palestiniens.

Nous croyons qu'il faut prendre des mesures immédiates. Il importe de créer, le plus rapidement possible, une institution qui grouperait toutes les sociétés *sans exception* intéressées à l'achat de terrains, ainsi que les plus gros courtiers, pour arriver à la *coordination* de toutes les transactions juives en Palestine. Ce n'est qu'ainsi qu'on pourra éviter le chaos et les actions contradictoires que l'on observe actuellement. Mais ce que l'on obtiendrait avant tout, ce serait la baisse des prix.

Il semble qu'il soit beaucoup plus facile de créer une telle institution de coordination qu'un office central d'achats de terrains, parce que l'indépendance des participants n'en est pas menacée, et qu'après tout les acheteurs ont tout intérêt à supprimer la concurrence. L'institution doit, bien entendu, avoir un caractère absolument neutre pour faciliter la participation de tous les éléments dont il s'agit. Son activité doit s'étendre également aux terrains situés près des cités juives, telles que Tel-Aviv, ainsi qu'aux villes elles-mêmes — Jérusalem, Haïfa, Tibériade — dont les faubourgs juifs sont entourés de terrains non-juifs. C'est là

précisément que la naissance de la spéculation présente le plus de dangers.

Evidemment, il n'est pas facile de réaliser ce projet, surtout en Palestine, où l'on a affaire à tant de facteurs divergents, mais la concentration de tous les efforts pour l'acquisition du sol est la condition *sine qua non* de toute l'œuvre de colonisation et de son développement normal.

4.

A l'intérieur des cités, le problème de la lutte contre la spéculation foncière a un tout autre aspect. Là, comme nous l'avons déjà dit, il s'agit de régler *les achats et les ventes* de terrains. En Europe, les gouvernements, les municipalités et différentes associations publiques déploient depuis longtemps une activité réformatrice, en rapport avec les nouvelles données scientifiques concernant l'aménagement des habitations et l'urbanisme. L'Allemagne (en particulier), l'Angleterre et les autres pays européens, et dans une certaine mesure les pays d'outre-mer, combattent avec succès les conséquences funestes de la spéculation foncière, grâce à une réglementation rationnelle des constructions, à l'établissement d'impôts fonciers spéciaux et surtout grâce à une politique méthodique exercée par les municipalités et par les gouvernements. Il est de notre devoir de faire servir à

notre œuvre ces résultats acquis par une longue expérience dans la mesure où ils sont applicables aux conditions palestiniennes.

Toujours est-il qu'on doit distinguer les mesures incombant aux administrations municipales ou communales de celles qui sont de la compétence de l'Etat (dans notre cas il s'agit des institutions centrales de l'Organisation Sioniste). Notons que le terme d'« administrations municipales ou communales », tel que nous l'employons ici, fait allusion aux cités ou aux colonies juives autonomes.

Les administrations municipales disposent de divers moyens : *a)* au point de vue technique — c'est la réglementation des constructions ; *b)* au point de vue des finances — c'est l'imposition du sol ; *c)* au point de vue de politique territoriale — c'est l'organisation des acquisitions faites par les communes.

a) Une réglementation rationnelle des constructions peut très efficacement arrêter la spéculation, particulièrement grâce à la limitation du nombre des étages. Les bâtiments à nombreux étages, dont les maisons de rapport sont le type, contribuent à faire monter fortement les prix des terrains à bâtie. Il y a trente ans encore, on croyait que le fait que les constructions s'entassaient les unes sur les autres résultait du prix élevé des terrains ; mais depuis cette date, Eberstadt, dans ses ouvrages fondamentaux sur la question, a démontré que c'était précisément le contraire. « C'est

une loi irréfutable que les méthodes de construction intensive, sous le régime économique privé et avec une utilisation au maximum du terrain, ne réduisent nullement le prix du terrain par appartements ; *tout au contraire, c'est le terrain seul qui en profite : sa valeur augmente proportionnellement à son utilisation...*[1] ». « Plus le bâtiment a d'étages, plus élevés sont les loyers[2] ».

En conséquence, le premier résultat de cet entassement des étages c'est la hausse excessive des prix de terrains. Cet entassement ne doit donc être toléré que pour le centre, où se trouvent les locaux commerciaux, où les prix des terrains sont plus élevés par eux-mêmes. Mais il doit être interdit dans les quartiers des maisons d'habitation et surtout dans les nouveaux quartiers projetés pour l'agrandissement de la ville. A Tel-Aviv on aurait dû dès le début édicter des ordonnances contre la construction de maisons à plusieurs étages, du moment que la zone commerciale est encore relativement restreinte. On devrait adopter le système de maisons à un étage, système « dont la supériorité économique est actuellement prouvée à tous les points de vue ».

En effet, la réglementation des constructions à Tel-Aviv contient certaines dispositions excel-

---

1. R. Eberstadt : *Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage*, 4e éd., Iéna 1920. Ed. Gustav Fischer, p. 115.
2. R. Eberstadt : *Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau*, Iéna 1907. Ed. Gustav Fischer, p. 194.

lentes. C'est ainsi, par exemple, que le nombre des étages est limité à trois (pour les maisons d'habitation) ; un tiers seulement du terrain peut être couvert par les bâtiments (33 1/3 %, 40 % avec les terrasses), etc. Ces dispositions doivent être développées ; un système dit de « construction graduelle » doit être appliquée à Tel-Aviv ; la ville doit être divisée en plusieurs zones ; dans les zones les plus éloignées du centre, on devrait admettre comme régle les bâtiments d'un seul étage, et les zones où seraient admis les bâtiments à plusieurs étages devraient être réduites autant que possible.

Quant aux maisons de rapport, elles doivent être complètement bannies de Tel-Aviv. Le règlement de constructions de la municipalité de Tel-Aviv tenait auparavant compte surtout des conditions de technique et d'hygiène, mais maintenant il faut y ajouter les exigences d'une politique territoriale urbaine.

5.

b) L'imposition du sol est-elle susceptible de combattre sérieusement la spéculation ? C'est une question controversée. Les partisans enthousiastes de l'imposition des revenus du sol sont nombreux depuis Adam Smith jusqu'à Adolphe Wagner et aux représentants des réformes agraires modernes ;

ils affirment que l'impôt foncier n'élève pas le prix du terrain, que l'on ne peut s'en décharger sur le prix du loyer ou du fermage, et qu'il permet de restituer à la communauté une partie de la plus-value[1]. D'autres, au contraire, ne croient pas qu'une imposition puisse être avantageuse dans les conditions existantes, car « grâce à la spéculation sur les terrains, chaque centime de la nouvelle charge, augmenté de suppléments, retomberait sur la population par l'intermédiaire des entrepreneurs de construction et des propriétaires des immeubles. Il sera difficile de remédier aux défectuosités par cette méthode[2] ».

L'impôt foncier peut poursuivre deux buts : *a)* un but fiscal, le sol étant considéré comme une source de revenus pour l'Etat, ou pour la municipalité ; *b)* un but politique, l'impôt devant servir à combattre les inconvénients de la propriété privée ou — plus largement — à résoudre la question du sol en général. L'imposition ne peut être considérée comme un moyen propre à atteindre le but final, celui de la réforme foncière. « Il faut noter que l'imposition seule ne pourrait être

1. Voir par exemple Adolf WAGNER : *Zur Rechtfertigung der Zuwachssteuer, Jahrbuch der Bodenreform*, vol. II, p. 81 ss., Iéna 1906. Ed. Gustav Fischer ; Dr. H. KOPPE : *Die Zuwachssteuer*, ibid., p. 1 ss. ; Ad. DAMASCHKE : *Die Bodenreform*, p. 97 ss., 18e éd., Iéna 1920. Ed. Gustav Fischer. Pour l'Angleterre cf. les ouvrages de Henry GEORGE, père du mouvement de Single-Tax, préconisant le prélèvement au moyen d'une taxe de toute la plus-value en faveur de la communauté. Plus récemment, cf. les projets de réforme du Gouvernement anglais de 1914.

2. EBERSTADT : *Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage*, p. 437.

considérée comme une méthode décisive pour la réforme de notre développement territorial[1] ». Après tout, le propriétaire pourra toujours, en vendant son terrain, ajouter à son prix les impôts qu'il a payés ; sans doute, il y aura une limite, vu que normalement la valeur du terrain est établie sur le marché par le revenu qu'il est capable de rapporter. Mais en Palestine, où beaucoup d'immigrés cherchent de bons placements pour leurs capitaux et où les maisons donnaient il y a quelque temps de gros revenus, l'acheteur n'hésitera pas à payer son terrain plus cher, espérant être remboursé avec profit par des loyers élevés. Néanmoins, ne sous-estimons pas le rôle de l'imposition dans la lutte contre la spéculation. Elle parvient tout de même à la réduire, puisque une partie de la plus-value revient à la communauté. Au surplus, le propriétaire d'un terrain vacant sera obligé d'y construire, autrement il devra le vendre. De cette façon, on ne pourra garder des terrains durant une période plus longue sans y construire et uniquement pour profiter sans aucune peine de l'augmentation de leur valeur.

L'obligation de vendre (équivalente à l'obligation de construire) a pour Tel-Aviv une grande importance. Il fut un temps où un tiers seulement de la superficie de la ville était bâti. D'après un rapport de l'administration municipale, il y avait

5. Idem, p. 436.

encore en 1925 deux mille terrains à bâtir et mille terrains non lotis. Au centre de la cité se trouvent beaucoup de terrains vacants, dont les propriétaires — surtout ceux qui habitent l'étranger — ne veulent ni vendre ni construire, pour en tirer à l'avenir le plus possible de profits. La municipalité débourse de grosses sommes pour les travaux d'utilité publique — canalisations, tracé de rues, éclairage, tout-à-l'égout ; tout cela, vu le grand nombre de terrains vacants, doit être exécuté sur une grande échelle, ce qui augmente sensiblement les dépenses et impose injustement aux habitants des charges communales excessives. Les propriétaires qui habitent ailleurs n'ont que très peu participé aux dépenses municipales ; même à Tel-Aviv, le modique impôt sur les terrains vacants n'a été payée que par 20 % des propriétaires.

Il y a à Tel-Aviv deux sortes d'impôts : *a)* l'impôt sus-mentionné sur les terrains à bâtir, ou « impôt sur la valeur générale (de vente) », applicable seulement aux terrains vacants d'après les évaluations d'une commission spéciale ; en 1924 et 1925, il oscillait entre 1 % et 3 %. C'est un pourcentage peu élevé, si on le compare par exemple à celui d'une ville comme Dantzig, où l'impôt atteint 5 %[1]. *b)* L'impôt sur les changements de propriétaire qui va d'un demi à 1 % ;

1. Selon l'ordonnance du 1er avril 1926, l'impôt est élevé jusqu'à 10 % (au maximum) de la valeur commerciale des terrains vacants, mais bons à bâtir.

lui aussi est peu élevé par rapport à celui des autres villes[1]. La troisième forme d'imposition, celle qui frappe la plus-value — est inconnue à Tel-Aviv. La municipalité avait un jour discuté le projet d'une loi portant l'imposition des terrains à bâtir jusqu'à 12 ½ % de leur valeur, afin d'obliger les propriétaires à construire.

Au cas où l'on introduirait à Tel-Aviv une taxe sur la plus-value, elle frapperait en premier lieu les terrains à bâtir vacants en prélevant annuellement une certaine partie, mettons jusqu'à 33 %, de leur plus-value. Quant aux terrains sur lesquels s'élèvent des constructions, leur imposition doit être basée non pas sur leur valeur générale, comme c'est le cas pour les terrains vacants, mais sur leur valeur d'utilisation. Une distinction doit être faite entre le terrain en soi, d'une part, et les améliorations et bâtiments, d'autre part ; on ne doit pas les considérer comme une seule unité. Il s'agit de déterminer l'augmentation de la valeur du sol en elle-même. Quant aux bâtiments et améliorations du sol, ils doivent être exempts d'impôts, car toute charge en ce sens entraverait les constructions, ce qui serait fatal pour la création de conditions d'habitation normales et pour le développement de Tel-Aviv en général.

Au point de vue financier, l'imposition (de toutes

7. On trouve beaucoup de données pouvant servir à la comparaison dans le livre sus-mentionné de EBERSTADT : *Handbuch* etc., p. 433-434. Presque tous les chiffres indiqués dépassent ceux de Tel-Aviv.

les trois catégories) est de la plus haute importance, car elle peut constituer une abondante ressource pour les municipalités juives. Cela ne vaut, bien entendu, que pour les villes entièrement juives, où toute l'administration est dans des mains juives. S'il en était autrement, l'imposition serait non seulement sans profit, mais encore désastreuse pour la colonisation juive. Dans des cités qui ont une nombreuse population juive, mais dont l'administration appartient à des non-Juifs, comme à Jérusalem ou à Haïfa, on courrait le risque que ces revenus ne soient affectés à des buts sans intérêt pour les contribuables juifs. Mais dans des cités comme Tel-Aviv, l'imposition est parfaitement réalisable, de même que — dans un avenir très proche — dans des colonies plus importantes, comme Petah-Tikvah ou Richon-le-Zion, lesquelles tendent à devenir des centres urbains, ou encore dans les colonies récemment fondées de Afouleh et de Herzliah, si vraiment elles parviennent à se transformer en cités. Cela à la condition, toutefois, que l'impôt garde sa nature de revenu communal, c'est-à-dire qu'il profite à la communauté et ne soit pas accaparé par l'Etat.

Ces revenus, en particulier ceux provenant de la taxe sur la plus-value ou « taxe selon la valeur générale », ne doivent pas être traités comme les autres ressources de la commune ni affectés à ses dépenses ordinaires. On devrait plutôt former avec eux un fonds spécial qui alimenterait les ressources

d'une politique foncière communale. Nous y reviendrons en détail par la suite. Ce capital créé grâce à l'effort de la communauté enlevé à l'individu à titre de plus-value imméritée, doit être consacré aux besoins publics.

6.

Outre la réglementation des constructions et l'imposition il y a encore d'autres moyens d'empêcher la hausse de la rente foncière. C'est par exemple l'organisation de transports de manière à fournir aux quartiers éloignés du centre des moyens de transport rapides, réguliers et à bon marché, pour satisfaire les nombreux habitants qui travaillent pour la plupart dans le centre. Dès que de nouveaux quartiers viendront s'ajouter à la ville, un nombre toujours croissant d'habitants s'y fixera, et cela contribuera beaucoup à la décentralisation si désirée[1]. Mais si l'on applique toutes ces mesures séparément, on n'obtiendra que de piètres résultats. Un succès efficace ne sera obtenu que par une politique sociale qui recourra à l'*ensemble* des dits moyens, à condition toutefois de les faire marcher de pair avec une politique foncière urbaine. « Tout d'abord il faut procéder

1. Cf. Prof. Dr. L. Pohle : *Die Wohnungsfrage*, 2e partie ; *Die Städtische Wohnungs- und Bodenpolitik*, p. 56, Berlin 1920. Ed. Walter de Gruyter & Co.

à une réforme des institutions de notre politique foncière. Ce n'est qu'alors qu'on pourra procéder à une imposition qui sera efficace financièrement et socialement. On commet une erreur, si l'on persiste à conserver les inconvénients actuels et à en faire l'objet de l'imposition[1] ».

Une politique foncière urbaine faite par la commune (c'est-à-dire par les autorités municipales juives) ou par l'Etat (dans notre cas, par le F.N.J. en tant qu'institution nationale), combinée avec les mesures susdites d'ordre technique et financier, est le remède le plus efficace contre la spéculation.

La spéculation étant une conséquence d'une propriété privée illimitée, la meilleure méthode pour l'éviter, c'est de restreindre ces droits de propriété. Bien que certains résultats soient atteints par la réglementation des constructions et l'impôt foncier, seule une politique foncière de la commune et du gouvernement pourra être réellement efficace.

7.

c) Une politique foncière communale consiste essentiellement en ce que les communes acquièrent une grande quantité de terrains avant que leurs prix aient eu le temps de monter et la spéculation

9. EBERSTADT : *Handbuch*, etc., p. 437.

de sévir. En achetant un grand nombre de terrains à bâtir elles s'assurent pour l'avenir une influence décisive sur le développement des conditions d'habitation dans la région donnée. De cette façon la spéculation se trouve sensiblement diminuée et les prix des terrains et des loyers tombent d'autant. Pour pouvoir faire face aux besoins à venir, il faut chercher à acquérir le sol à l'époque où il est encore considéré comme un terrain rural. En Europe, la tendance à augmenter les propriétés foncières des communes s'accentue de plus en plus ; déjà, dans certaines villes, une partie considérable de la zone urbaine se trouve transformée en propriété communale[1].

L'introduction d'une politique foncière communale est dictée par des considérations financières et fiscales ou de politique colonisatrice. Dans le premier cas les communes cherchent à réaliser des revenus plus grands, grâce à des achats et des ventes au moment opportun, ce qui leur réussit souvent. Dans le second cas, leur but est « de pourvoir à l'installation de bons logements dont le loyer serait à la portée de ces classes de la population qu'ils desservent. Mais les deux buts supposent la possession d'un terrain bon marché[2]. »

---

1. POHLE : *Die Wohnungsfrage*, 2e partie, p. 61, donne une longue énumération des superficies des propriétés communales des cités allemandes. Ainsi, pour Ulm 80 %, pour Fribourg e.B. 70,9 %, pour Francfort s-M. 52 %, etc.

2. Prof. Hugo LINDEMANN : *Bodenpolitik, Taschenbuch für Kommunalpolitiker*, publ. par Viktor Noack, p. 111, Berlin 1923. Ed. J.N.W. Dietz succ.

En Palestine, il n'est pas encore question de politique foncière communale. La ville de Tel-Aviv n'a encore rien entrepris dans cette direction, et à plus forte raison les autres colonies juives. Au commencement de 5685 (octobre 1924), l'ensemble des propriétés communales de Tel-Aviv ne s'élevait pas à plus de cent dounams, ce qui constituait 2,8 % de la superficie totale de la ville qui est de 4820 dounams (les Juifs en possèdent environ 3580 et les Arabes environ 1240 dounams[1]).

Les autorités municipales doivent concentrer leur attention sur les terrains situés à la périphérie de la ville et qu'on peut encore avoir à des prix de terres rurales. Ces terrains, quoique relativement éloignés de Tel-Aviv, sont appelés à devenir urbains en raison de l'expansion prévue de la ville. Même des terrains plus éloignés peuvent être pris en considération, étant donné le progrès des moyens de transport. C'est justement dans ces cas que le besoin d'une bonne politique foncière de la part des communautés se fait le plus sentir. Si une nouvelle ligne de tramway est tracée à quelque distance, si une nouvelle route est construite à travers des champs ou des plantations, il est nécessaire que la ville de Tel-Aviv s'assure la propriété au moins partielle des régions traversées par ces nouvelles voies de communication.

Mais pour faire une large politique foncière

1. Le pourcentage n'est calculé que par rapport avec la superficie des propriétés juives.

communale, Tel-Aviv aurait besoin de ressources plus abondantes. Le budget actuel est entièrement absorbé par les besoins de la population toujours plus nombreuse, et même il n'y suffit pas ; pour certains travaux publics, par exemple, pour la canalisation, la ville a été obligée de contracter un emprunt en Amérique. Pourtant elle a la possibilité de financer sa politique communale en employant les revenus des impôts fonciers avec lesquels on pourrait organiser un Fonds spécial d'« Acquisitions territoriales » ou d'« Expansion urbaine » qui s'alimenterait lui-même. Cette dernière condition n'étant pas réalisable dès le début, le fonds commencerait par emprunter à la municipalité certaines sommes qu'il lui rembourserait ultérieurement, les ressources suffisantes une fois assurées[1]. Le Fonds acquerra de grandes superficies de terrains d'un seul tenant, à titre de propriété perpétuelle de la ville et qui ne pourront être vendus à des particuliers ; dans d'autres pays, au contraire, on stimule les entreprises de construction par une vente de terrains bon marché. D'ailleurs cette dernière méthode ne saurait aboutir à une diminution stable du prix des terrains et par là même des loyers. Le premier acheteur fera un gros bénéfice en revendant le terrain acquis bon marché

1. Cf. S. Gretschel : *Kommunale Bodenpolitik, Jahrbuch der Bodenreform*, vol. X, 1914, pp. 272-273. On y trouve une énumération des plus intéressantes de quarante villes allemandes qui ont placé des capitaux plus ou moins importants en Fonds d'acquisition territoriale, soit en terrains à bâtir, soit en autres valeurs.

à la ville, à un prix commercial sensiblement plus élevé. Pour éviter cette conséquence, on propose que la municipalité pose à la vente qu'elle consent certaines conditions ; par exemple, que le terrain ne puisse être revendu sans son approbation préalable. Mais l'expérience enseigne que toutes les mesures et prohibitions prévues longtemps d'avance présentent de grandes difficultés, et que des obstacles s'opposent inévitablement à l'exercice du contrôle par la cité[1]. La seule chose à faire, c'est de conserver les terrains acquis en propriété communale perpétuelle. Ils ne pourront être cédés aux personnes désirant bâtir, qu'à titre d'usufruit. La forme adéquate ce serait le droit héréditaire de construction. Tout en privant l'usufruitier du droit de propriété sur le terrain, cette forme lui accorde cependant des droits qui, à certains égards, le mettent sur le même pied que le propriétaire. Le droit héréditaire de construction est transférable (c'est-à-dire susceptible d'être aliéné), héréditaire et sujet à hypothèque ; et en outre les bâtiments élevés sur le sol en question peuvent eux aussi être hypothéqués. L'expérience du F.N.J., même avec sa propriété foncière urbaine relativement restreinte, prouve que l'hypothèque de ses terrains est parfaitement possible : c'est le cas à Tel-Aviv et Haïfa. On peut espérer qu'avec le développement de l'activité du F.N.J. dans les cités, se dissipera la méfiance que gardent encore

1. LINDEMANN : *Bodenpolitik*, p. 113-114.

certains milieux bancaires et commerciaux vis-à-vis du droit héréditaire de construction, comme étant une forme de propriété encore peu connue.

La politique foncière communale est un des problèmes les plus difficiles, mais aussi les plus importants qui se posent aux jeunes municipalités juives, et en premier lieu, à Tel-Aviv. Cette politique, comme d'ailleurs toute politique urbaine, ne pourra escompter un succès certain que lorsqu'elle trouvera un appui suffisant auprès des institutions de crédit. On ne peut imaginer une politique foncière efficace sans une politique de crédit correspondante. Mais cette question si pressante de l'organisation d'un crédit hypothécaire bon marché n'a pas encore trouvé sa solution en Palestine. Quoi qu'il en soit, l'examen de ce problème dépasse les limites de notre sujet.

8.

Il ne faut pas se faire d'illusions : même l'ensemble des mesures communales ne saurait éliminer tous les inconvénients d'une façon définitive. Il faut des mesures autrement efficaces que seule peut prendre une corporation possédant d'abondantes ressources financières et morales.

Les pouvoirs des jeunes centres juifs sont après tout très restreints ; ils ne disposent pas d'une grande liberté d'action. Tout d'abord, leurs res-

sources financières sont réduites. Un certain temps doit s'écouler avant que l'impôt foncier puisse être introduit en dépit de l'opposition obstinée et facile à prévoir de la part des propriétaires fonciers. Il est hors de doute que la réalisation du « Fonds d'Acquisition territoriale » de la municipalité de Tel-Aviv rencontrera beaucoup d'obstacles avant que l'on en voie les avantages. Cela étant, Tel-Aviv ne pourra s'attaquer dès le début à de grandes superficies ; or, une politique foncière portant sur de petites superficies est vouée par avance à l'échec.

D'autre part, il faut considérer que le principe de propriété communale appliqué par une politique foncière n'est pas absolument sûr et immuable. Il peut arriver que dans certaines circonstances les communautés se voient obligées de procéder à la vente d'une grande partie de leurs propriétés foncières, comme cela s'est produit à plusieurs reprises en Europe. En dernier lieu, la politique des communes dépend souvent de facteurs très différents, dont le moindre n'est pas la composition des administrations élues. Pour finir, notons encore qu'il faudra toujours largement tenir compte des autorités gouvernementales, dont l'attitude pourra être aussi bien ou sympathique ou hostile. Par conséquent, on n'est pas sûr de la continuité des voies adoptées, et pourtant le succès final d'une politique foncière dépend précisément de sa persévérance et de sa continuité.

Bien que nous autres, Juifs, nous ne possédions pas en Palestine de pouvoir gouvernemental, nous avons une institution qui, pourvue de moyens matériels suffisants, serait à même d'inaugurer dans les villes une politique foncière continue et consciente de ses buts. C'est le F.N.J., appelé à une action décisive également dans les cités. La méthode la meilleure serait d'acheter de grandes superficies de terres à proximité des cités possédant une nombreuse population juive, ou bien dans des centres suceptibles d'attirer à l'avenir une importante immigration juive. De grands terrains d'un seul tenant doivent être acquis sur les confins les plus éloignés des villes, en vue de les utiliser ultérieurement soit pour des entreprises industrielles, soit — et surtout — pour des maisons d'habitation. Avec l'expansion des cités, ces terrains servent à élever des constructions sur la base du droit héréditaire de construction. En général, il faut prendre garde que la réserve territoriale du F.N.J. dans la circonférence plus vaste de la cité croissante ne vienne jamais à être épuisée.

Une pareille politique doit être réalisée d'une manière efficace dans le voisinage de Tel-Aviv et des colonies juives les plus grandes, ainsi que dans les environs des villes qui ont des chances de développement, comme Haïfa ou des cités anciennes, comme Jérusalem ; enfin, dans les centres qui peuvent encore se former au cours de notre travail de reconstruction.

Grâce à une telle politique, les prix des terrains pourraient être régularisés, des conditions d'habitation saines assurées et la spéculation rendue impossible.

9.

Seul, le F.N.J. peut faire face à une tâche aussi grandiose. Néanmoins on ne doit point sous-estimer le rôle des mesures communales ci-dessus mentionnées. Le but ne pourra être atteint que grâce à une action commune de tous les facteurs. Une réglementation rationnelle des constructions, l'imposition foncière systématique, une politique foncière communale en grand aideront grandement le F.N.J. En particulier, les revenus provenant de l'impôt foncier et les institutions de crédit créées en vue de financer les constructions à bon marché, contribueront d'une manière efficace à affermir la politique foncière du F.N.J.

Dans la Constitution de la République Allemande de 1919 qui est un des documents les plus intéressants du droit public moderne, on trouve les dispositions remarquables suivantes : « L'Etat veille à la *distribution* et à l'*utilisation* du sol de façon à prévenir tout *abus* ; son but est d'assurer à tout Allemand un *domicile sain*, et à *toutes les* familles allemandes des *locaux d'habitation et de travail* proportionnés à leurs besoins. *La plus-value*

du sol obtenue sans aide de travail ni de capital, *doit être utilisée pour le bien de la communauté*[1]. »

Dans la grande œuvre qu'il a inaugurée en Palestine le peuple juif ne doit jamais perdre de vue ces principes d'une politique sociale à longue portée. Tout doit être fait pour supprimer les inconvénients de la propriété privée et avant tout la spéculation sur les terrains.

15. Constitution de la République allemande du 11 août 1919 art. 155.

VII

LE SYSTÈME DE BAIL HÉRÉDITAIRE DU FONDS NATIONAL JUIF.

1.

Dans le système de bail héréditaire du F.N.J., comme dans tout système de cette nature, la démarcation est très nette entre la propriété et la possession. La *nue-propriété* du sol appartient à la communauté juive dont le F.N.J. est l'agent ; quant aux colons qui cultivent ce sol, ils n'en ont que la *possession*. Les droits du propriétaire et ceux du possesseur, de même que leurs rapports mutuels, sont définis par les droits héréditaires de fermage ou bien par celui de construction. Le premier se rapporte à l'exploitation des terrains agricoles, le second à la construction des bâtiments donc surtout aux terrains urbains. Il s'agit ici d'une ancienne institution juridique que nous retrouvons au cours de l'histoire sous diverses formes[1]. Les Juifs de l'ancienne Palestine la connaissaient, et maintenant encore elle s'est conservée dans la pratique de certains pays. Cette

1. Nathan BEN-NATHAN : *Die Erbpacht*, une esquisse historique. *Der Jude*, vol. IV, 1919. N° 1-2, p. 25 ss.

institution semble avoir été créée exprès pour aider à fixer les règles de droits de la propriété foncière en nouvelle Palestine. Elle s'est merveilleusement adaptée aux conditions de la colonisation juive faite sur le sol national. Il est utile de recourir au bail héréditaire, dit Buchenberger dans son ouvrage bien connu[1], là où il s'agit de *fonder de nouvelles colonies agricoles* et où, pour des raisons sociales ou économiques, on veut établir surtout des personnes aux ressources limitées ; à plus forte raison là où on cherche à introduire simultanément des méthodes de culture intensive sur des terrains cultivés auparavant de façon extensive. » On s'est servi de cette forme de bail héréditaire pour la colonisation intérieure en Allemagne et en Hollande (dans cette dernière elle a été appliquée aux terrains gagnés grâce à l'assèchement du Zuyderzée).

C'est pourquoi les fondateurs du F.N.J. avaient raison de considérer le bail héréditaire comme la forme juridique la plus appropriée aux conditions palestiniennes. Hermann Schapira déjà proposait pour les terrains du F.N.J. un *bail* de quarante-neuf ans.

Depuis, le F.N.J. en sa qualité de propriétaire du sol national a procédé à un examen à fond de la question, en adaptant bien entendu les expériences européennes aux conditions spéciales de la Pales-

1. A. BUCHENBERGER : *Agrarwesen und Agrarpolitik*, 2e éd. corrigée par W. Wygodzinski, vol. I, p. 181 ; Leipzig 1919.

tine. Le projet du contrat de fermage, fruit de tant de travaux préliminaires, représente, comme il a déjà été indiqué, la première tentative de fixer les nouvelles formes sociales de la vie juive en Palestine dans des formules juridiques précises.

2.

« Le bail héréditaire est une forme de propriété foncière dans laquelle le droit de propriété est distinct de celui de possession ; ce dernier, en qualité de droit réel aliénable et héréditaire, relatif au sol, est alloué à une personne autre que le propriétaire foncier, contre certaines obligations[1].

De toutes les formes de possession le bail héréditaire se rapproche le plus de la propriété et bénéficie de ses avantages. Le fermier héréditaire a l'usufruit de son lot : c'est un *droit* qu'il peut conférer par vente, donation ou legs. Il est entièrement maître de sa ferme et se trouve à l'abri d'une hausse arbitraire du fermage. Lors du choix d'une forme de possession pour la colonisation nationale juive, il s'agissait avant tout de permettre aux immigrés de développer leurs forces économiques sans

---

1. H. Paasche : *Erbpacht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, vol. III, p. 1012, 3e éd., Iéna 1909, Gustav Fischer, éditeur.

entrave. Le fermier héréditaire, sûr de rester possesseur permanent de sa ferme et de pouvoir la transmettre à ses successeurs, éprouve un sentiment de sécurité et de stabilité, d'autant plus précieux qu'en Galouth les Juifs en manquaient totalement. D'autre part, le bail héréditaire doit prévenir les nombreux inconvénients de la propriété foncière privée, en sauvegardant les intérêts de la communauté autant que ceux des fermiers.

Ces idées forment la base de notre système de bail héréditaire. Tout en tenant compte des intérêts sociaux, nationaux et économiques de la communauté juive, ce système offre au fermier tous les avantages de la propriété sans ses inconvénients : sécurité, stabilité, entière jouissance des fruits de son labeur, droit d'aliéner et de léguer, facilités de crédit. Tout ce qu'il fait sur son terrain : améliorations, bâtiments, aménagements de la ferme, lui appartient totalement. Il en dispose librement, sans craindre que le propriétaire puisse intervenir. Quant aux inconvénients inhérents au droit de propriété, le système du F.N.J. cherche à les éviter en prenant certaines mesures : au point de vue national, il vise à conserver le caractère juif de l'œuvre de colonisation ; au point de vue social, il vise à ce que ce soit la communauté qui profite de la plus-value du sol, en tant qu'elle n'est pas due à l'effort individuel ; enfin, au point de vue économique, pour assurer aux fermes un développement normal, il condamne le morcelle-

ment des terrains, leur réunion dans les mains d'une seule personne et les abus d'exploitation. Le but du F.N.J. est d'assurer dans le pays une répartition saine de la propriété foncière ce qui est une condition sine qua non du succès de l'œuvre de reconstruction.

3.

Le bail héréditaire du F.N.J. est limité au point de vue du temps. On conclut le contrat pour quarante-neuf ans, avec possibilité pour le fermier de le renouveler pour la même durée. Cette forme de restriction temporaire a été adoptée en vue de délimiter d'une façon définitive les conceptions de propriété et de possession. Toutefois des arguments ont été produits en faveur d'un bail à perpétuité[1] :

a) Vers la fin du terme le fermier, ne s'intéressant plus au bon état de son terrain, peut y causer des détériorations très graves (et de même les travaux de drainage, qui ont tant coûté au F.N.J., peuvent tomber en ruines). Cet inconvénient sera évité lors d'un bail à perpétuité.

b) Le bail à perpétuité se rapproche plus de la propriété que le bail à terme ; le fermier a un

1. Pour l'argumentation en faveur du bail à perpétuité voir Nathan ben-Nathan, *Die Probleme der Erbpacht* I, Revue *Volk und Land*, 1919, N° 17, p. 519 ss.

sentiment de possession plus sûr et s'enracine mieux au sol. La valeur hypothécaire elle aussi s'en trouve élevée.

Mais c'est précisément cette identité avec la propriété que l'on doit éviter. Une confusion nuisible pourrait facilement s'ensuivre dans un pays tel que la Palestine, où le système du bail héréditaire est tout récent et où les colons juifs ont un esprit d'indépendance fort développé. Le bail à terme sauvegarde les droits du propriétaire. La possibilité accordée au fermier de renouveler son contrat pour une nouvelle période de quarante-neuf ans prévient toute tentative d'exploitation défectueuse. De cette façon le fermier, excepté quelques cas très rares, n'a pas à craindre de perdre sa ferme lors de l'expiration du contrat. A ce point de vue, le bail à terme n'est pas inférieur au bail à perpétuité.

Pendant la durée du contrat de fermage le fermier — à quelques restrictions près — est entièrement maître de faire sur son terrain tout ce qui lui plait. Il est libre, par exemple, de vendre son droit au bail et sa ferme, à la condition toutefois de s'assurer de l'approbation du F.N.J. Le fermier et son successeur doivent avertir par écrit le F.N.J., selon une formule prescrite, que l'un d'eux cède tous ses droits et obligations à l'autre qui les accepte. Quant au F.N.J., il doit, dans un délai fixé, se prononcer soit pour, soit contre cette transaction. Dans l'affirmative, on

procède à une transcription du droit au bail sur le cadastre. Des changements de propriétaires sur les terrains du F.N.J. sis en ville (les contrats de bail héréditaire y sont déjà passés) arrivent souvent ; à la campagne (où ce n'est pas le cas) ils sont moins fréquents. L'approbation du F.N.J., obligatoire pour tout changement de propriétaire, est un moyen important de sauvegarder ses principes. Le F.N.J. refuse son consentement pour des considérations sociales ou nationales, par exemple, s'il est question de céder le bail à un non-Juif, ou bien à un immigré inapte aux travaux d'agriculture, ou bien encore, s'il y a tentative de spéculation, etc.

La spéculation qui, il y a deux ans, a sévi à Tel-Aviv atteignit également le territoire du F.N.J. Au lieu des terrains, c'est le droit au bail qui a été vendu à des prix élevés. Etant donné que la demande de terrains à bâtir est si élevée, tandis que l'offre de *lots à bail héréditaire* vient à manquer, il n'y a rien d'étonnant à ce que le sol national lui aussi ait été entraîné dans le courant spéculatif.

En cas de refus de la part du F.N.J., le fermier peut en appeler à une commission d'arbitrage et exiger la revision de la décision du F.N.J.

Le droit au bail est héréditaire. Le fermier est libre de choisir ses héritiers, bien entendu, dans les limites du droit de succession en vigueur dans le pays. Nous laissons ici de côté les questions juridiques extrêmement compliquées, ayant trait

aux lois en vigueur, ainsi qu'à l'ancien droit de succession juif, et nous ne relevons qu'une seule restriction d'ordre national, notamment, l'exigence que l'héritier soit un Juif. (Ici, comme pour l'aliénation, surgit une question très intéressante à laquelle il n'est pas facile de répondre : qu'est-ce qu'un Juif ? sont-ce des facteurs religieux ou nationaux qui doivent en décider ?) Signalons une autre restriction d'ordre économique, la défense de diviser un lot entre plusieurs héritiers. Le morcellement qui s'ensuivrait pourrait porter préjudice à l'existence même d'une ferme normale ou tout au moins la grever lourdement. Celui des héritiers qui reprendrait la ferme serait obligé d'indemniser les autres, et d'hypothéquer le droit au bail et la ferme. D'ailleurs, ces importantes questions de droit de succession attendent encore une solution définitive.

En tant que droit réel, le droit au bail héréditaire peut être non seulement aliéné et transmis héréditairement, mais est aussi susceptible d'être hypothéqué. Le fermier est aussi libre qu'un propriétaire de contracter des emprunts, sous garantie sinon du terrain, au moins du droit au bail. Sa capacité de crédit égale presque celle d'un propriétaire. « La valeur hypothécaire de la ferme est à peu près la même que sous le régime de simple propriété. Il n'y a pas lieu de s'en étonner. Durant cinquante ans je suis entièrement maître de mon droit au bail et je peux le renouveler après, si bon me

semble. Or, si tel n'est pas le cas, je reçois une indemnité convenable pour tous mes apports Je suis donc presque mis sur le même pied que le propriétaire et je garde même sur lui un avantage économique : je ne paie qu'un fermage peu élevé, tandis que lui doit employer son capital ou recourir à des crédits très chers pour couvrir le prix d'achat de son terrain[1]. »

Un autre avantage donc de ce système c'est que le fermier qui n'a pas à dépenser de l'argent ou à en emprunter pour acheter le terrain est mieux placé que le propriétaire libre, lequel achète ses terrains avec des capitaux empruntés. Si ce dernier devait contracter un autre emprunt en vue d'investissements, cette hypothèque ne ferait que s'ajouter à l'hypothèque relative à l'acquisition même du terrain. Mais pour mettre le fermier héréditaire au même niveau que le propriétaire libre qui n'a point grevé son terrain d'hypothèques, le F.N.J. est prêt à concéder à l'hypothèque de l'institution de crédit accordant au fermier des capitaux (pour constructions, etc.), un droit de préférence ; il le fait en ne mettant qu'au deuxième rang ses réclamations qui résultent du fermage héréditaire.

---

1. Julius SIMON : *Das Kreditproblem bei der Erbpacht.* Revue *Erez Israel*, N° 3, p. 8-9, La Haye 1919.

4.

Le fermage exigé annuellement par le F.N.J. est très modéré. Il se monte — pour les terrains agricoles à 2 %, pour les terrains suburbains à 3 %, et pour les terrains urbains à 4 % de la valeur du lot affermé. Cette valeur se compose de celle du sol plus les travaux d'amélioration exécutés par le F.N.J., et n'est pas simplement déterminée d'après le prix payé par le F.N.J. pour ce terrain. Le fermage ne peut être fixé automatiquement sur la base d'un certain pourcentage du prix d'achat ; il dépend de la productivité de la ferme et se trouve dans un certain rapport avec les prix des produits dans le pays, en particulier, avec ceux du blé et des fruits.

Avant de signer le contrat, le colon calculera sûrement si les revenus de la ferme suffisent à couvrir un fermage fixé d'après une valeur élevée du terrain ; il refusera une valeur par trop élevée, ou un prix payé durant une période de hausse ou d'agiotage. Un prix d'achat exagéré constitue en général un lourd fardeau pour l'économie. Les prix des terrains toujours croissants représentent un danger pour l'agriculture juive, parce qu'ils peuvent nuire à son rendement et par là à son existence même. Pour le F.N.J. cela signifierait qu'il ne pourrait pas toucher en entier les intérêts de ses capitaux placés en terrains. Peut-être

pourrait-il se le permettre en sa qualité d'institution d'utilité publique, mais les fermes établies sur un sol privé pâtiraient cruellement si elles étaient obligées de payer les fermages sur la base des prix de terres élevés.

Durant les premières années difficiles, avant que la ferme commence à rapporter, le F.N.J. accorde aux colons certaines facilités ; il ajourne le paiement du fermage pour une certaine période, dont la durée dépend des différences de qualité existant entre les terrains, ainsi que peut-être des conditions propres à chaque ferme.

On procède à l'évaluation des terrains à des intervalles réguliers pour appliquer un des principes essentiels du système de bail héréditaire : mettre la plus-value du sol au profit de la communauté. Les prix s'élevant plus rapidement dans les villes, l'évaluation y a lieu tous les dix ans. Mais il paraît que dans les conditions actuelles, avec la hausse extraordinaire du prix de terrains urbains, cet intervalle pourrait être encore réduit. Quant aux terrains ruraux, un délai beaucoup plus long doit leur être accordé, le colon ayant besoin de compter pour une longue période sur un fermage fixe. C'est qu'il lui faut établir ses comptes à long terme, sans qu'il se trouve exposé à des charges extraordinaires dès qu'il aura réussi à rendre sa ferme positive.

Les réévaluations sont faites par des commissions comprenant des représentants du F.N.J. et du

fermier, lesquels en outre choisissent un tiers arbitre. On procède à une distinction nette entre le prix des terrains et ceux des améliorations. Bien entendu, on tient compte des améliorations exécutées par le colon à ses propres frais et dont les profits ne reviennent qu'à lui seul. Il n'est que juste qu'il profite de la plus-value résultant de son labeur personnel, et obtenue à l'aide soit d'améliorations, soit de méthodes de culture intensive. Sous ce rapport il est donc mis sur le même pied que le propriétaire. Par contre, la plus-value due à des facteurs indépendants de lui, tels que l'amélioration des routes ou les facilités de transport, etc., doit revenir à la communauté. Le but des réévaluations est justement d'apprécier cette plus-value.

5.

Un des problèmes les plus importants de la colonisation consiste à établir la superficie de chaque lot individuel. D'une part, il ne doit pas être trop grand de façon que le colon soit en état de le cultiver par ses propres moyens, et d'autre part il doit être suffisant pour assurer sa subsistance. C'est pour cette raison que tout morcellement, c'est-à-dire une division exagérée des lots, est interdit par le F.N.J. Pour pouvoir procéder au partage de sa ferme, le fermier a besoin de la permission du propriétaire de la terre ; celle-ci ne

lui est accordée que si le partage proposé n'est contraire en rien aux intérêts du fermier lui-même ou de la communauté, ou s'il n'est pas susceptible d'entraîner des conséquences désavantageuses, comme par exemple la formation de fermes minuscules, etc.

Certes, dans certaines conditions un lotissement de la ferme peut répondre aux intérêts de la communauté. Les lots actuels ont été adaptés aux méthodes de culture extensive, normalement admises durant la première période de la colonisation en raison de la préparation défectueuse des colons, de l'absence de toute tradition agricole, de l'improductivité du sol épuisé, etc. Mais avec le progrès de la technique agricole, la perfection des méthodes de travail et la formation d'une nouvelle génération née et éduquée sur le sol, l'économie rurale deviendra de plus en plus intensive. Alors les lots actuels apparaîtront comme trop grands et devront être réduits non seulement pour permettre au colon de les cultiver sans avoir recours au travail salarié, mais encore pour fournir des terrains à de nouveaux colons. N'oublions pas que la Palestine est petite, qu'une partie seulement en est cultivable, et qu'après tout une partie seulement de cette zone arable pourra être utilisée pour la colonisation juive. Il faut user du sol parcimonieusement. D'autre part, l'immigration continue toujours et le nombre des candidats aux fermes augmente. Une époque peut venir où

nous ne disposerons plus de terrains pour satisfaire les masses juives, quand tout le sol disponible aura été occupé et que de nouvelles acquisitions deviendront impossibles. Or, sur le sol national il y aura en même temps des colons, qui, ayant reçu leurs fermes au temps de la culture extensive, se trouveront posséder des lots trop grands pour pouvoir les cultiver par leurs propres moyens.

Une politique nationale prévoyante doit tenir compte de cet avenir, bien qu'il soit encore éloigné, et veiller à ce qu'ultérieurement des terrains puissent être mis à la disposition des nouvelles masses d'immigrés. La communauté doit avoir le droit de diminuer les lots en cas de nécessité. Ce droit est stipulé dans le système de bail héréditaire du F.N.J.; en renouvelant les contrats après l'expiration du terme de 49 ans, il a le droit de décider, en tenant compte des progrès obtenus entre temps dans les méthodes agricoles, si l'on peut procéder à une réduction de la superficie des fermes. Cette décision devra être prise par des commissions compétentes, dont l'impartialité sera hors de doute. Le cas échéant, une nouvelle répartition des lots aura lieu, organisée de telle sorte que les nouvelles fermes, formées éventuellement de plusieurs parcelles enlevées aux anciens lots, soient parfaitement viables. Le premier colon touche, bien entendu, une compensation pour les améliorations exécutées par lui sur les terrains qu'il doit céder. Au surplus, ses enfants ou ses

parents jouissent d'un droit de préférence en ce qui concerne l'attribution des fermes créées grâce au partage de son domaine. Il est fort probable que dans un temps relativement court, les terrains alloués présentement aux colons apparaissent comme trop grands. Lors de la fondation d'une colonie aussi importante que Nahalal où chaque famille a reçu un lot de cent dounams[1], on a dès l'abord considéré cet état de choses comme transitoire, car on comptait bien réduire la superficie dès que les méthodes de culture deviendraient plus intensives.

Il peut arriver qu'avec le temps un terrain rural doive être transformé en terrain urbain, le droit de bail héréditaire devenant ainsi un droit héréditaire de construction. On comprend aisément que le moment peut venir où un terrain situé dans le voisinage d'une ville soit susceptible d'être construit. Au cas où le fermier ne tiendrait pas à procéder à une telle modification de son propre gré, le F.N.J. doit avoir le droit d'intervenir, vu que l'utilisation agricole d'un terrain qui est nécessaire au développement de la cité est contraire aux intérêts de la communauté. Même dans ce cas le fermier obtient une indemnité correspondant aux améliorations exécutées par lui, ainsi

1. Selon le projet de Eliézer Joffé, père de la tendance de Moéhav-Ovdim, chaque lot doit comprendre 74 dounams. V. l'Etablissement des colonies ouvrières, p. 64, Jaffa 5679 (1919), (en hébreu).

qu'un droit de préférence en ce qui concerne l'attribution du terrain à bâtir nouvellement constitué.

Une extension exagérée des fermes est aussi peu souhaitable qu'un morcellement excessif. Il peut arriver de temps en temps que deux ou plusieurs lots se réunissent entre les mains d'un seul colon, soit par achat, soit par succession ou mariage. Le consentement du F.N.J. est alors également indispensable et ne peut être accordé que si le fermier est en état de cultiver les lots lui-même (par exemple, s'il emploie des méthodes de travail exigeant des grandes superficies).

Le but du contrat de fermage, lorsqu'il s'oppose à une extension ou à un morcellement excessif, est avant tout de sauvegarder le principe du travail juif et de contribuer au développement d'une économie rurale juive normale. Ce même motif est à la base de toutes les autres conditions imposées aux fermiers par le contrat, comme, par exemple, l'obligation d'habiter leurs fermes, de les cultiver sans interruption, etc. Grâce à ces dispositions, l'absentéisme et le travail salarié sont rendus impossibles ; de même, des mesures sont prises pour empêcher l'application de méthodes de culture pouvant épuiser le sol, c'est-à-dire diminuer sa valeur.

Si le fermier héréditaire ne fait pas face à ses devoirs tels qu'ils sont stipulés dans le contrat, s'il ne paie pas le fermage ou ne maintient pas

en bon état le système de drainage installé sur son lot par le F.N.J., celui-ci a le droit d'annuler le contrat et de lui enlever sa ferme. Ce droit de rachat permet au F.N.J. d'exercer une influence constante sur l'exploitation du sol, en empêchant les abus[1]. Le cas échéant, une commission où les deux parties seront représentées procédera à une évaluation des améliorations exécutées par le colon. Le F.N.J. lui payera la somme fixée par la commission, mais ne lui remboursera pas ses frais réels. On peut faire valoir également le droit de rachat pour combattre la spéculation avec le droit de fermage.

Une autre clause importante du contrat de fermage cherche à limiter l'endettement éventuel du fermier, en fixant la somme maximum pour laquelle la ferme peut être hypothéquée. Cette restriction est de la plus grande importance, vu les conséquences désastreuses d'un endettement excessif, comme on l'a vu par ailleurs. La valeur hypothécaire de la ferme est fixée par les deux parties d'un commun accord, et l'endettement ne peut dépasser les trois quarts de cette somme. D'ailleurs, le consentement du F.N.J. étant requis pour toute hypothèque, celui-ci peut toujours en pratique prévenir l'endettement excessif du fermier.

---

1. Dr. Hans KAMPFMEYER : *Wohnungs- und Siedlungspolitik*, p. 62, Munich-Berlin, 1920, Verlag für Kulturpolitik.

6.

Des contrats de fermage sont conclus avec des colons isolés en tant qu'il s'agit de colonisation individuelle, comme par exemple, dans les colonies dites « Mochvé-Ovdim » (type de Nahalal). Il en est de même pour le droit héréditaire de construction sur les terrains urbains. On cherche néanmoins autant que possible à conclure les contrats avec des groupes de colons.

Pour ce qui est des sociétés coopératives, les contrats sont passés non pas individuellement avec les membres séparés, mais avec le groupe considéré comme un tout. Dans ce cas le bail n'est pas héréditaire, mais limité à l'existence de la société. Certaines autres clauses du bail individuel n'y trouvent pas leur application, par exemple, celles relatives à la succession, etc. D'autres éventualités que le contrat souligne expressément quand il s'agit d'individus, comme par exemple, la spéculation, la vente à des non-Juifs, etc., ne sont presque pas à craindre de la part des coopératives, le caractère idéaliste des associations d'ouvriers palestiniens écartant à peu près totalement les facteurs égoïstes. Mais les principes essentiels restent les mêmes, aussi bien pour les individus que pour les groupes.

Au début, le système du F.N.J. se heurtait à certaines difficultés en ce qui concernait les em-

du contrat de fermage du F.N.J. qu'on va réaliser la réforme agraire juive dans l'œuvre de la colonisation palestinienne.

DEUXIÈME PARTIE

prunts gagés sur le droit au bail héréditaire ou le droit héréditaire de construction. Les milieux commerciaux et financiers se méfiaient de ces droits et étaient peu disposés à consentir des crédits garantis par des bâtiments érigés sur le sol du F.N.J. Pourtant on a réussi à vaincre cette réserve. Des fermiers du F.N.J. à Haïfa, à Tel-Aviv, à Jérusalem ont obtenu à plusieurs reprises des crédits de la « General Mortgage Bank Ltd » du Kéren Hayessod, ainsi que d'autres institutions de crédit hypothécaire en Palestine. On peut s'attendre à ce que, avec l'expansion de l'œuvre du F.N.J., en particulier, dans les villes, la capacité de crédit des fermiers héréditaires soit tout à fait la même que celle des propriétaires fonciers.

Certes, le système de bail héréditaire du F.N.J. devra tenir compte de beaucoup de difficultés. Les contrats formels déjà conclus au sujet du droit de construction sur les terrain surbains ont besoin d'être sérieusement revisés. Maintenant il s'agit de conclure les contrats de fermage pour les terrains ruraux. Là aussi, sans aucun doute, le système théorique devra subir certaines modifications pour pouvoir répondre aux exigences de la vie pratique et aux particularités de la colonisation juive.

Ainsi, s'adaptant peu à peu aux buts idéologiques et aux conditions pratiques de la Palestine Juive, le bail héréditaire deviendra, entre les mains de la communauté juive, un instrument puissant de sa politique sociale. C'est par la voie

VIII

L'ŒUVRE DU FONDS NATIONAL JUIF.

1.

DURANT les dix-neuf premières années de son existence le F.N.J. fut l'unique fonds financier de l'Organisation Sioniste. A partir de 1908, lorsque la colonisation sioniste reprit sur une plus large échelle, il finança tous les travaux qu'elle réalisait. Des fermes furent créées, des expériences agricoles entreprises, des habitations ouvrières bâties, des arbres fruitiers et des arbres forestiers plantés, des crédits consentis pour constructions, soins de culture, créations de jardins potagers ; on acquit du bétail et du matériel et l'on créa des possibilités de travail et d'enseignement pour ouvriers agricoles, etc. En un mot, bien que l'on possédât encore peu de terrains, tous les travaux proprement dits de colonisation entrepris par l'Organisation Sioniste furent exécutés par lui, il est vrai, dans une modeste mesure, si on les compare à l'activité actuelle. Le F.N.J. s'acquitta de ces multiples tâches jusqu'au commencement de la guerre.

Les achats de terrains du F.N.J. avant la guerre,

achats pour la plupart insignifiants et occasionnels, ne dépassaient pas 20.000 dounams. Les fermes de *Ben-Shemen*, *Houlda*, *Merhaviah* et *Dagania* furent fondées et le groupe ouvrier à *Gan-Schmouel* maintenu. Dans ces cinq colonies, le F.N.J. investit avant la guerre 1.638.000 francs or. Pour maintenir ce qui était créé et permettre aux sociétés coopératives ouvrières de subsister, on dut recourir durant la guerre à divers moyens ; près de 1.643.000 francs or y furent employés.

Vers la fin de la première période de son activité (fin septembre 1902) le total des sommes déboursées par le F.N.J. se montait à £E 198.900, dont seulement £E 37.100 soit 18,7 % pour les achats de terrains ; les 81,3 % restant étaient dépensés pour d'autres buts colonisateurs, notamment £E 86.000 pour assurer la subsistance des fermes, £E 38.800 pour divers crédits, et £E 37.000 pour des constructions.

Ce n'est qu'en 1920 que l'Organisation Sioniste put reprendre en Palestine son activité laquelle à cette époque avait un caractère plutôt philanthropique. En 1921, coïncidant avec les vrais débuts du travail de *reconstruction* en Palestine, commence la deuxième période de l'activité du F.N.J. C'est alors que fut créé le « Kéren Hayessod » comme fonds central destiné à financer tous les travaux de reconstruction sioniste. Quant au F.N.J., il devait rentrer dans les limites que lui avaient assignées ses fondateurs, et redevenir un

fonds *territorial*, c'est-à-dire se borner à l'acquisition et aux premières améliorations du sol. La Conférence annuelle de Londres (en 1920), la première qui après la guerre remit sur le tapis le problème de reconstruction, précisa nettement ce caractère unilateral du F.N.J., en y ajoutant — dans une mesure très modeste — le reboisement.

Grâce à cette définition nette, le Fonds National Juif devint le fonds d'*investissement* de l'Organisation Sioniste et eut pour tâche d'acquérir des valeurs en propriété permanente pour le peuple juif, tandis que le Kéren Hayessod était chargé de financer l'œuvre de reconstruction en qualité de fonds général de *crédit* et d'*entretien*. Il accorde divers crédits aux colons et fait aussi des dépenses à fonds perdu pour organiser l'immigration ou entretenir les écoles, assurer le service sanitaire, etc.

La Conférence de Londres a, pour la première fois peut-être depuis la fondation du F.N.J., nettement délimité l'activité du Fonds, en le remettant sur la voie que lui avaient tracée ses créateurs.

2.

Avec l'an 5681 du calendrier juif (octobre 1920) commence la seconde période de l'activité du F.N.J. ; bien que de plus brève durée que la première, elle a pu atteindre des résultats autrement

importants. Au cours de cette période, vers la fin de 1922, son quartier général fut transféré d'Europe en Palestine. Grâce à cela l'administration put se rapprocher davantage de l'œuvre de colonisation et établir un contact plus étroit et plus vivant entre sa propagande en Galouth et son activité en Palestine.

Le F.N.J. a fait tous les efforts nécessaires pour devenir *le fonds territorial* selon l'esprit des principes proclamés par la Conférence de Londres. Systématiquement il s'est détourné de toutes les entreprises non directement liées avec l'acquisition du sol. Son premier pas dans cette direction consista à éliminer de son domaine la construction des maisons, en arrêtant la collecte en faveur du « Fonds d'Habitations Ouvrières » qui depuis 1912 constituait une de ses sections ; dorénavant les constructions ne devaient être érigées qu'avec les rentes de ce Fonds.

Ensuite, en vue de décharger son administration, il décida de donner aux colons tous les biens se trouvant dans ses anciennes fermes, tels que maisons d'habitation et bâtiments d'exploitation, bétail et matériel. Il fit de même avec les arbres fruitiers plantés dans différents endroits du pays avant la guerre. Ce fut la dernière mesure qui libéra le F.N.J. de son ancien système.

Le tableau ci-joint énumère les investissements du F.N.J. durant la période de 1920-21 jusqu'en 1926-27.

On constate que le total des dépenses faites par le F.N.J. au cours de sept années se monte environ à £E 1.100.000, soit en moyenne environ £E155.000 par an. Presque la moitié des dépenses se rapporte aux trois premières années (1920-21—1922-23). La raison en est que, dès que fut rapportée par l'Administration palestinienne la défense de transactions agraires (en 1920), le F.N.J. se mit à acheter activement et acquit en 1921 ses premières grandes superficies en Emek Yesréel (vallée d'Esdrelon). Aux dépenses élevées de ces trois années ne correspondent que des revenus relativement limités du F.N.J., une régression se faisant sentir dans l'affluence des recettes en 1920-21, surmontée d'ailleurs en 1922-23. Le fait que les dépenses pouvaient excéder les revenus était dû à la réserve constituée durant la guerre et les premières années suivantes, lorsque les dépenses du F.N.J. en Palestine n'étaient que minimes tandis que les recettes avaient une tendance marquée à monter. Mais en 1922-23 la réserve se trouva entièrement épuisée et désormais le F.N.J. dut se contenter uniquement de ses recettes courantes.

3.

Une analyse du tableau des dépenses ci-joint montre la façon dont furent mis en pratique les

nouveaux principes du F.N.J. En 1920-21, les dépenses pour l'acquisition du sol (terrains ruraux et urbains) se montent à 77,7 %, en 1921-22 à 75,4 %, en 1922-23 à 68,5 %, en 1923-24 à 77,1 %, en 1924-25 à 91,2 %, en 1925-26 à 88,5 %, en 1926-27 à 87,5 % du budget.

Si l'on y ajoute les premières améliorations, comme l'assainissement du sol, la construction de routes, l'enlèvement des pierres, etc. qui forment une partie intégrante de l'acquisition du sol et dont les frais doivent être ajoutés au prix d'achat, on obtient les chiffres qui suivent : 1920-21 — 83,3 %, 1921-22 — 87,7 %, 1922-23 — 82,0 %, 1923-24 — 80,7 %, 1924-25 — 93,0 %, 1925-26 — 92,4 %, 1926-27 — 91,1 %.

La majorité des dépenses du F.N.J. est donc consacrée à des achats de terrains. On se rend compte du changement survenu dans son activiité en examinant ses dépenses pour les terrains et les améliorations, le total pour les dix-neuf premières années représentant 18,7 %, et pour la seule année de 1926-27 — les 91,1 % de son budget. On acquérait surtout des terrains ruraux. Comme pourcentage, le montant des sommes qui y furent employées oscille entre 50,5 % et 82,9 % et se maintient en moyenne au niveau de 71,9 % par an. La tendance actuelle du F.N.J. se fait jour dans cette prépondérance des terrains ruraux et qui répond au désir d'étendre au maximum le domaine juif. Les ressources lui manquant pour l'acquisition

de terrains urbains importants, le F.N.J. se consacre essentiellement à l'augmentation du domaine rural considéré comme base de colonisation nationale et comme condition indispensable à la création d'une classe paysanne juive.

Dans son activité le F.N.J. s'en tient à certains principes : concentration sur telles régions déterminées, acquisition de grandes superficies formant un tout. Il ne s'agit plus d'acheter des petits lots isolés tantôt ici tantôt là, parce que cela ne fait qu'augmenter les frais de colonisation et empêche les progrès des fermes. L'insuffisance de ces méthodes d'acquisitions fragmentaires d'avant-guerre a déjà été prouvée à Ben-Shemen ou à Houlda. La réalisation de grands projets économiques est beaucoup plus facile et meilleur marché sur de grandes superficies formant un tout. C'est pourquoi les nouveaux achats du F.N.J. se concentrent pour la plupart dans la région de la vallée d'Esdrelon, laquelle est si importante au point de vue géographique et économique, et dont le sol est parmi les plus fertiles du pays. D'après le rapport du Bureau Central du F.N.J. présenté au XV^{e} Congrès Sioniste de Bâle en 1927, 145.700 dounams, c'est-à-dire 72,6 % de tout le domaine du F.N.J. (200.700 dounams à cette époque) sont situés dans la vallée d'Esdrelon.

Le deuxième but poursuivi par le F.N.J., c'est l'extension de petites colonies juives déjà existantes, qu'elles soient ou non situées sur son

territoire. Cela rend possible la création de fermes par les fils des colons et par d'autres encore ; pour les petites colonies c'est là littéralement une question d'existence. Il y a en Palestine trop de colonies qui souffrent de l'erreur initiale commise lors de leur fondation, erreur qui a consisté à ne pas acquérir une superficie suffisante pour assurer leur développement futur. Il y a eu en conséquence un nombre trop restreint de colons, et chacun en particulier a dû souffrir de l'excès des charges communales, ce qui a rendu la colonisation plus difficile. Le F.N.J. a considérablement amélioré la situation matérielle de certaines anciennes colonies non situées sur son territoire, en achetant des terrains voisins (près de Ness-Siona, Gédéra, Bëer-Jacob, etc.) et en contribuant ainsi à augmenter le nombre des colons.

La nécessité d'étendre leur domaine se fait sentir encore davantage dans les colonies du F.N.J. fondées avant la guerre — Houlda, Ben-Shemen, Nahlath-Jéhouda, Kfar-Mlal (Ain-Hay). Mais ce sont surtout les colonies des Juifs du Yémen (Arabie méridionale) qui méritent de retenir l'attention du F.N.J. Elles ont été établies avant la guerre dans quelques anciennes colonies, et les lots en étaient si exigus — souvent pas plus de quelques dounams par famille — que dès le début on ne pouvait songer à y établir de fermes indépendantes. Il était d'autant plus difficile d'étendre les colonies Yéménites que d'ordinaire

elles se trouvaient environnées de propriétés juives ; or, le F.N.J. s'opposait à l'achat de terrains se trouvant en possession de Juifs. Néanmoins on a réussi ces derniers temps à développer certaines colonies yéménites : Mahné-Yéhouda (près Petah-Tikva) qui jusqu'ici ne comptait que 91 dounams a été agrandie d'environ 500 dounams. Près de Rehoboth où, toute la colonie yéménite n'occupant que 125 dounams, la situation était désastreuse, on a acheté 1.200 dounams de plus ; de cette façon on a pu installer beaucoup de familles nouvelles. Signalons encore l'extension de Hittim où se trouve une colonie de Juifs orthodoxes. Depuis 1904, le F.N.J. y possédait près de 2.000 dounams en parcelles isolées. Grâce à l'achat de 2.000 dounams de plus et à des échanges variés, on a pu arriver à une superficie unique d'environ 4.000 dounams ce qui a permis la fondation d'une colonie.

Environ £E 105.000, soit 9,6 % du budget sont affectés aux achats de *terrains urbains*. Ce pourcentage peu élevé s'explique par la tendance qu'a eu le F. N. J. à se borner autant que possible à des achats de terrains ruraux. Comme on l'a déjà dit, les achats en ville sont pour la plupart dus au hasard, par conséquent sans valeur du point de vue d'une politique foncière urbaine. Ils ont souvent été provoqués par des événements extérieurs, comme par exemple par le pogrom de Jaffa de 1921, lorsque de nombreux Juifs sans abri se

réfugièrent à Tel-Aviv. C'est pour aider les réfugiés qu'on acquit près de Tel-Aviv un terrain d'environ 200 dounams où plus tard s'est formé le quartier de « Nordia ». L'achat du quartier de « Yekhiel » à Haïfa a été également fortuit. Il en a été de même à Jérusalem où le F.N.J. n'a fait des achats que pour agrandir un terrain reçu en don (où a été fondée la colonie orthodoxe de « Makor-Khayim »).

Après la guerre le F.N.J. a largement agrandi son domaine. De 21.108 dounams en septembre 1920, il a passé à 22.500 dounams en septembre 1921, à 73.040 dounams en septembre 1922, à 78.720 dounams en septembre 1923, à environ 98.820 dounams en septembre 1924 (c'est-à-dire qu'il a augmenté de 25 %) ; en 1924, le domaine s'est agrandi encore de 50 %, atteignant 142.800 dounams ; en 1926-27, il a dépassé 200.000 dounams.

Ainsi le F.N.J. cherche à remplir petit à petit sa mission, en augmentant la propriété foncière du peuple juif en Palestine. Notons qu'une partie des terrains acquis n'a pu encore être inscrite au nom du F.N.J., en raison de l'extrême lenteur de ces achats et de certaines difficultés juridiques. Si l'on pense que 20 % seulement des terrains palestiniens juifs, dont la superficie est évaluée à près d'un million de dounams, appartiennent au F.N.J., que son domaine ne représente en outre que 5 % de la superficie totale du pays estimée officiellement en 1920 par le gouvernement à vingt

millions de dounams, — on comprendra que le F.N.J. n'est qu'au début de sa tâche énorme. Et d'ailleurs ce modeste résultat n'a pu être atteint que grâce à l'emploi de toutes les ressources disponibles et au prix de grands engagements pour l'avenir. Une importante partie des sommes exigées pour les terrains n'a pas été payée au comptant ; la dette ne sera liquidée qu'au cours des années à venir. Les engagements pris par le F.N.J. se montent au 30 septembre 1927 à environ £E 490.000.

4.

Dans les opérations du F.N.J. les *améliorations des terrains agricoles* constituent un chapitre important et en grande partie récent. Auparavant, ses dépenses pour des travaux de ce genre étaient minimes ; durant les premières dix-neuf années il n'y a employé que près de £E 7.500. Par contre, pour les sept dernières années, ces dépenses se montent à environ £E 70.000, soit 6,4 % du total des investissements de cette période. La majeure partie de cette somme, £E 49.500, a été employée pour les grands travaux exécutés en 1921-1923 sur les terrains de Nouris et de Nahalal nouvellement acquis.

Les améliorations représentent une partie inté-

grante des acquisitions de terrains et ne peuvent en être disjointes, parce que l'état des terrains achetés aux propriétaires arabes est tel qu'il ne permet pas qu'on les remette tout de suite aux colons. Ils doivent d'abord être assainis pour ne pas menacer la santé publique et pour pouvoir être cultivés. Les colons ne disposant pas de ressources suffisantes, ces travaux doivent être exécutés par une institution publique, notamment par celle-là même qui acquiert lesdits terrains.

Nous avons examiné ailleurs la question de savoir dans quelle mesure le F.N.J. est tenu de procéder à des améliorations[1]. Ici, il nous suffit de signaler que jusqu'à présent le F.N.J. a procédé sur ses terrains à des drainages et des asséchements complets, qu'il a installé le service des eaux, que — dans certaines régions — il a construit des routes et s'est chargé d'autres améliorations de moindre importance, telles que construction des terrasses et enlèvement de pierres. Actuellement on tend à limiter ces travaux à l'assèchement des marais et au drainage, ainsi qu'à l'installation du service des eaux pour les gens et le bétail. En deux ans — 1922-1923 — le F.N.J. a exécuté à Nouris et à Nahalal de très importants travaux d'amélioration, dont les résultats sont excellents. Jusqu'à 30.500 mètres de drains ont été posés, ainsi que 18.200 mètres de tuyaux (pour le service des eaux).

1. Voir le chapitre : « Les Travaux d'Amélioration ».

Ces travaux ont procuré des moyens d'existence à plusieurs centaines de colons et d'ouvriers, et cela à une époque particulièrement difficile pour l'Organisation Sioniste, lorsque les fonds du budget pour les dépenses les plus urgentes faisaient souvent défaut. Ce n'est que grâce aux travaux d'amélioration du F.N.J. qu'a été rendue possible la colonisation des terres dans la vallée d'Esdrelon. En deux ans on a dépensé pour ces travaux à Nouris et à Nahalal environ £E 39.500. En outre, des travaux de moindre importance ont été exécutés à Houlda, à Kyriath-Anavim, à Jadjur, etc.

Dans une contrée aussi dépourvue d'eau que la Palestine, l'installation du service des eaux joue un rôle énorme pour l'agriculture. C'est pourquoi l'administration actuelle du F.N.J. a inscrit dans le nombre de ses travaux indispensables le service des eaux pour les gens et le bétail. Pour permettre aux colons de subvenir à leurs besoins par le produit de leurs propres fermes, on a également fourni à beaucoup de colonies l'eau nécessaire à l'irrigation de petits jardins potagers. Pour des travaux de ce genre le F.N.J. a dépensé au cours des sept dernières années environ £E 53.000, c'est-à-dire 4,9 % du total de ses investissements. Durant certaines années, le pourcentage fut même plus élevé : en 1923-24 — 9,7 %, en 1924-25 — 12,6 %, en 1926-27 — 5,6 %. La rapidité avec laquelle ces travaux se sont développés apparaît

par la comparaison suivante : depuis le début de l'activité du F.N.J. jusqu'en 1923, les dépenses pour le service des eaux se montaient à £E 6.800, tandis qu'au cours des cinq dernières années (1922-23—1926-27) elle se sont élevées à £E 49.800.

5.

Les autres travaux du F.N.J. sont de moindre envergure et dus souvent au hasard. Depuis sept ans on a dépensé pour les constructions près de £E 17.000, soit 1,6 % du budget. Ce montant représente le reliquat du « Fonds d'Habitations Ouvrières » et il a été affecté spécialement à la construction de maisons pour les Yéménites, surtout dans la nouvelle colonie yéménite de Shivath-Sion (près de Richon-le-Sion).

En outre, le F.N.J. se sert de son fonds auxiliaire de « Dons d'Arbres » pour procéder dans une modeste mesure à des *plantations*. Conformément à la tendance consistant à limiter autant que possible les domaines de son activité en faveur de l'acquisition du sol, les dépenses pour les plantations ont été elles aussi réduites. Depuis 1921 jusqu'en 1927 on a annuellement dépensé à cet effet les sommes suivantes : £E 15.000 ; £E 10.600 ; £E 5.400 ; £E 4.600 ; £E 4.500 ; £E 4.300 et £E 4.400 ; le total pour sept ans est de £E 49.600, soit 4,6 % de l'ensemble des investissements.

La remise des plantations d'arbres fruitiers aux colons signifie elle aussi un allègement du budget annuel du F.N.J. affecté aux plantations. Dans cette activité le F.N.J. exécute en premier lieu ses engagements vis-à-vis des donateurs d'arbres c'est-à-dire qu'il plante en Palestine le nombre exact d'arbres pour lequel il a recueilli des fonds On se sert pour ces plantations de terrains rebelles à la culture.

Dans la dernière colonne du tableau sont alignées les dépenses dont le total pour les sept dernières années ne dépasse pas £E 11.000, soit 1,1 % de l'ensemble des investissements. Durant la période antérieure elles tenaient dans le bilan du F.N.J. une place beaucoup plus importante. Ainsi, le total des crédits consentis pour construction de maisons et d'étables, ainsi que pour des buts agraires, se montait en 1917-1918 à environ £E 40.000. Ces derniers temps on a cessé d'accorder ces crédits, les tâches du F.N.J. n'étant rien moins que celles d'une institution de crédit. Les sommes prêtées à une époque moins éloignée proviennent en partie de conventions intervenues encore avant la guerre. Pour le reste il s'agit surtout de prêts accordés à des quartiers urbains situés sur le territoire du F.N.J. où les améliorations telles que nivellement, construction de rues, services des eaux, canalisation, etc. sont exécutées non pas par le F.N.J., mais par les colons eux-mêmes. A la différence des terrains ruraux où les amélio-

rations sont financées et exécutées par le F.N.J., ce dernier ne fait qu'encourager à l'aide de crédits les travaux de ce genre sur les terrains urbains. Il le fait en accordant aux colons une partie de la somme nécessaire sous forme d'un prêt à court terme et productif d'intérêts. L'octroi de tels prêts a eu lieu pour toutes les colonies urbaines et sub-urbaines sur le sol du F.N.J.

*

Le F.N.J. peut donc témoigner d'une grande activité depuis la fin de la guerre. Son œuvre dirigée par un seul principe tend à un seul but : renoncer systématiquement à l'ancien système et donner une primauté absolue aux achats intensifs du sol. Le mot d'ordre est la concentration sur l'achat des terrains et les premières améliorations. Le résultat obtenu est le suivant : *le domaine a été décuplé.* Ainsi, le F.N.J. est en train de devenir l'instrument de la politique foncière juive non seulement en théorie, mais aussi en pratique. Sa fonction consiste essentiellement à *racheter et à administrer le domaine national.*

IX

LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

1.

Ce but des travaux d'amélioration est de modifier, par un moyen ou un autre, les conditions naturelles et, en particulier, la qualité du sol. Détourner les eaux superflues (drainage, assèchement des marais, etc.), faire de l'irrigation, régulariser les fleuves, enlever les pierres des terres de labour, construire des routes, reboiser, mettre des engrais, — tels sont les travaux d'amélioration qui doivent augmenter la productivité et par là le rendement du sol. Les avantages en sont évidents. Un sol inculte devient arable, par exemple, grâce au drainage ou à la régularisation des cours d'eau ; pour le sol cultivé, sa productivité est augmentée, par exemple, grâce aux irrigations ou aux engrais.

En Europe, les gouvernements s'en préoccupen depuis bien longtemps, car ces travaux, portant d'habitude sur de vastes superficies, exigent des moyens considérables dont ne disposent pas les propriétaires fonciers isolés. Ces travaux d'amélioration sont doublement nécessaires en Palestine

après tant de dévastations et de conquêtes qui ont privé le pays de ses habitants et l'ont laissé pour des siècles inculte et désert. A la place d'une glèbe jadis fertile nous retrouvons des marais dangereux et rebelles à toute culture. D'après une évaluation officielle publiée en 1920 par le Gouvernement de Palestine, la superficie des marais, des forêts et des prés est de 7.660.000 dounams, ce qui constitue 39 % environ de la superficie totale du pays.[1] Selon le *Handbook of Palestine*, la moitié des superficies propres à être exploitées (c'est-à-dire environ dix millions de dounams) n'est pas arable[2]. Pour la plupart, ce sont des marais dangereux à cause de la malaria, qui se sont formés en raison du déréglement des cours d'eau. Ce sont par exemple les dizaines de milliers de dounams de la région de Houlé, située au nord du lac de Mérôm, dans la Haute-Galilée ; la région de « Kabara » (entre les colonies de Sikhron-Jakob et Benyamina et la Méditerranée) où ont lieu actuellement des travaux d'assainissement exécutés sur une grande échelle par la P.I.C.A. (Palestine Jewish Colonization Association) ; ensuite, la plaine de Djedro, située entre Haïga et Saint-Jean d'Acre, et beaucoup d'autres marais qui empoisonnent les environs. Le palu-

1. Cf. Government of Palestine Report. Report on Palestine Administration. July, 1920-December, 1921, p. 106, London 1922. Sur 1.820.000 hectares environ 700.000 ne sont pas arables.
2. H. Luke und E. Keith Roach : *The Handbook of Palestine*, p. 187, Londres 1922. Macmillan & Co, Ltd.

disme est le plus grand ennemi de la civilisation palestinienne. On trouve souvent des vestiges de villages arabes dont tous les habitants ont été emportés par la fièvre.

Outre ces fléaux, c'est la négligence et la dévastation qui ont dénudé au courant des siècles les collines de la Judée jadis couvertes de terrasses et de forêts magnifiques. Faute de soins, les terrasses ont peu à peu disparu et les forêts ont été abattues. Le sol lui-même irrationnellement exploité par les indigènes a tellement perdu sa vitalité que sa restauration exige énormément d'argent et d'énergie. La Palestine est un pays où le succès de la colonisation dépend *en premier lieu* de travaux d'amélioration accomplis sur une très grande échelle.

Drainage des régions empestées par les marais, irrigation des régions manquant d'eau, reboisement des collines arides, fixation des dunes de sable qui s'étendent sur des milliers d'hectares, construction de routes menant dans les nouvelles colonies, enlèvement de pierres des champs, défrichement par la destruction des herbes folles profondement enracinées dans le sol et rendant toute culture impossible, — telles sont les tâches que doit exécuter le colonisateur palestinien, s'il veut créer des colonies prospères. Ces tâches sont à remplir *avant* la colonisation proprement dite ; elles exigent des dépenses qui se montent à des millions de livres sterling.

2.

On peut distinguer quant aux travaux d'amélioration deux périodes dans l'histoire de la colonisation juive en Palestine : l'époque d'avant-guerre et celle d'après-guerre.

Durant la première, de beaucoup la plus longue, ces travaux ne furent l'objet que de très peu d'attention. Malgré l'énorme obstacle que constitue le paludisme pour le progrès de la colonisation, en annihilant l'aptitude au travail de nouveaux immigrés, on n'a rien fait ou presque rien pour y remédier. Pourtant, la lutte était d'autant plus indispensable que les colons juifs, arrivant de climats complètement différents, étaient beaucoup plus exposés à l'infection que la population indigène. En fondant les anciennes colonies, on ne faisait rien pour assainir le sol. Aujourd'hui encore, on trouve des colonies qui, en dépit d'une prospérité de quarante ans, cachent des germes de malaria. Ce n'est que dans des régions telles que Hédéra, où la fièvre a emporté des vies innombrables, qu'on a essayé de maîtriser la malaria à l'aide de vastes forêts d'eucalyptus plantées sur les marais. Même la colonie de Dagania, fondée par le F.N.J. il y a seize ans — durant la seconde période de la colonisation — n'est pas encore exempte de tout danger du paludisme.

La nouvelle période de colonisation sioniste

d'après-guerre a apporté en ce sens un changement radical. On ne permet plus aux colons de se fixer d'eux-mêmes sur des terrains marécageux ; on y entreprend d'abord des travaux essentiels d'amélioration : on draine le sol, on enlève les pierres des champs, on construit une route, on assure l'approvisionnement en eau potable pour les hommes et les bêtes, ainsi que pour l'irrigation des jardins.

Peu à peu on s'est convaincu que le sol avait besoin d'être préparé avant qu'on puisse y procéder à la colonisation proprement dite. Pour atteindre la productivité des fermes européennes, de manière à assurer la subsistance des nouveaux-venus, le sol épuisé de la Palestine exige des améliorations fondamentales.

Le processus de colonisation comprend trois phases : *a)* l'achat du terrain, *b)* l'amélioration et l'« occupation », *c)* la colonisation[1]. Dans la seconde phase divers travaux d'amélioration sont exécutés par des coopératives spéciales qui « occupent » les terrains acquis en vue de les remettre une fois travail achevé entre des mains juives. « On les charge, pour un prix fixé d'avance, de l'exécution sur les terrains acquis des travaux d'amélioration tels que le drainage, l'irrigation

1. Nehemia DE LIEME : *Über die Palästina-Arbeit. « Erez Israel ». Mitteilungen des Hauptbüros des Jüdischen National fonds*, N° 1, p. 27, La Haye 1916.

et les travaux agricoles préliminaires.[1] » Des coopératives « d'occupation » de ce genre existaient avant la guerre dans différentes nouvelles colonies — à Merhavia, à Kerkour, etc. Actuellement ces travaux ne sont plus exécutés par des coopératives « d'occupation » spéciales (lesquelles leur tâche accomplie, quittaient les lieux pour donner place aux colons), mais dans la plupart des cas par les futurs colons eux-mêmes.

3.

Les travaux d'amélioration jouent un rôle important dans l'activité du F.N.J. Avant et même durant la guerre il lui incombait, en tant que Fonds unique de l'Organisation Sioniste, de financer tous les travaux de colonisation, y compris ceux d'amélioration. Il est vrai qu'à cette époque ils n'étaient pas nombreux. Ainsi, les dépenses totales pour les améliorations proprement dites se montaient jusqu'à la fin de 1914 à £E 2.770, en 1915 à £E 3.270, en 1916 à £E 4.014, en 1917 à £E 4.828 et fin 1920 à £E 7.504. Au surplus, les dépenses pour le service des eaux dans les colonies se montaient jusqu'à la fin de 1914 à £E 3.382,

1. Ibidem, p. 18. Voir également RUPPIN : *Der Aufbau des Landes Israel*, p. 214, Berlin 1919, Jüdischer Verlag ; Dipl. Ing. S. KAPLANSKY, *Landarbeiterfrage und Genossenschaft*, Erez Israel, N° 2, p. 14, La Haye 1917.

et jusqu'à la fin de 1920 à £E 4.093. On ne doit pas oublier qu'en ce temps-là l'Organisation Sioniste n'attachait pas beaucoup d'importance aux améliorations.

Au contraire, depuis la guerre et la reprise de l'activité colonisatrice, ces dépenses représentent dans son budget une place importante. Ainsi, rien que pour les améliorations au sens restreint du mot, le F.N.J. a dépensé : en 1920-21 — £E 8.211, en 1921-22 — £E 22.473, en 1922-23 — £E 18.820, en 1923-24 — £E 3.891, en 1924-25 — £E 3.221, en 1925-26 — £E 5.585, en 1926-27 — £E 7.019. Les dépenses pour les installations d'eau viennent s'y ajouter : en 1921-22 — £E 2.525, en 1922-23 — £E 13.552, en 1923-24 — £E 13.384, en 1924-25 — £E 6.208, en 1925-26 — £E 5.826, en 1926-27 — £E 10.834. Ensuite, l'Organisation Sioniste a procédé à divers travaux pour occuper les immigrés chômeurs et l'on peut les compter également parmi les travaux d'amélioration.

Un examen détaillé des dépenses faites par le F.N.J. pour ces sortes de travaux permet de constater qu'en 1921 ils ont été exécutés sur les terrains nouvellement acquis dans la vallée d'Esdrelon. On procéda notamment au drainage des marais et au détournement des eaux superflues, aux canalisations, à l'enlèvement de pierres, à la construction de routes, à des plantations d'arbres pour délimiter les terrains, etc. Après une courte période d'hésitations, le F.N.J. s'est mis à restrein-

dre toujours plus le domaine de son activité dans ce sens en la concentrant sur l'assainissement des terrains marécageux et les installations d'eau, c'est-à-dire sur les approvisionnements en eau pour les hommes et le bétail.

Les dépenses pour la construction de routes, arrêtées définitivement en octobre 1924, se montaient au mois de septembre 1924 à £E 7.503, celles relatives à l'enlèvement des pierres à £E 1.784, aux constructions de terrasses à £E 4.081, sommes relativement modiques, puisque toutes ces besognes ne furent exécutées que durant une brève période, aussitôt après la reprise de la colonisation. Par contre, le montant des dépenses s'éleva pour les travaux d'assainissement à £E 44.710, et pour le service des eaux à £E 33.518.

Les travaux d'amélioration à Nouris et Nahalal (acquis en 1920) sont les plus considérables de ceux qui furent entrepris jusqu'ici par le F.N.J. en Palestine. Grâce à l'application de méthodes techniques modernes, on a pu arriver à de bons résultats ; des terrains naguère marécageux et dangereux pour la santé, comme à Nahalal, ne recèlent plus de traces de malaria. De grandes étendues (environ 4.700 hectares dont 3.500 à Nouris et 1.200 à Nahalal) qui naguère servaient de pâturages aux troupeaux des Bédouins sont conquises par la civilisation.

4.

Lorsque le rôle du Fonds de colonisation de l'Organisation Sioniste fut assumé par le Keren Hayessod, le Fonds National Juif fut libéré de toutes ses tâches colonisatrices, et une division du travail eut lieu entre les deux fonds. Des trois phases de la colonisation, la première — l'acquisition du sol — incombait indubitablement au F.N.J., et la troisième — la colonisation proprement dite — au Kéren Hayessod. Quant à la deuxième phase — défrichement et « occupation (ou amélioration) — elle suscite certaines difficultés.

C'est une question très discutée de savoir dans quelle mesure le F.N.J. est chargé d'exécuter des améliorations sur le sol qu'il acquiert. D'une part, certains donnent au terme d'« amélioration » un sens très large, comprenant tous les travaux énumérés ci-dessus et antérieurs à la colonisation proprement dite[1]. D'autres, au contraire, veulent entièrement décharger le F.N.J. de ces tâches pour qu'il puisse concentrer toute son énergie sur l'acquisition des terrains[2]. Il existe, en outre,

1. Par exemple, J. Ottinger, *Methoden und Kapitalbedarf jüdischer Kolonisation in Palästina*, qui aux travaux d'amélioration susmentionnés devant être exécutés par les sociétés coopératives ouvrières, ajoute encore la garde des frontières, la construction de haies et le premier labourage, p. 28, La Haye.

2. Jizchak Wilkansky : *Midoth* (en hébreu), p. 271, Tel-Aviv, 1924.

une opinion moyenne qui, tout en exigeant du F.N.J. l'exécution de travaux d'amélioration, les limite aux tâches préliminaires. Seulement, le terme de « premières améliorations », vague comme il est, permet à chacun de l'interpréter à sa guise. Essayons à notre tour de définir ce terme, d'établir les tâches des colonisateurs et de délimiter ensuite l'activité respective des deux Fonds sionistes — le Kéren Hayessod et le Fonds National Juif.

5.

On comprend par « premières améliorations » les mesures qui tendent à assainir complètement le sol malsain, et à le mettre en état normal. C'est la condition première et indispensable pour la culture. Selon une ancienne classification, ces améliorations peuvent être définies comme négatives, c'est-à-dire qu'elles ne font qu'éliminer les facteurs hostiles à la production. On peut leur opposer celles que nous pourrions appeler positives et qui consistent à *augmenter* la capacité naturelle du sol. Par définition, à cette catégorie appartiennent donc en premier lieu le drainage et le détournement des eaux superflues. Selon la juste expression de l'ingénieur J. Treidel, les marais représentent une maladie du sol[1]. Un sol « malade »

1. *Kulturgeschichtliche Aufgaben auf dem Gebiete der Bodenentwässerung, Erez Israel*, N° 4, p. 49, Berlin 1920. Jüdischer Verlag.

ne peut produire ; pour l'économie nationale c'est un capital mort. Quant aux immigrés juifs, le sol « malade » est pour eux particulièrement dangereux, car très fréquemment ils succombent au paludisme.

Les herbes folles profondément enracinées doivent également être considérées comme une grave « maladie » du sol. Se propageant librement depuis des années innombrables, ces herbes ont tellement envahi certaines régions, par exemple, à Beth-Alpha, que toute culture en est rendue absolument impossible. De même que l'élimination des marais est la première condition de la colonisation, le défrichement, la destruction des herbes folles et l'enlèvement des pierres sont, dans une mesure peut-être moindre, indispensables à la culture.

A la deuxième espèce d'améliorations, « positives », appartiennent l'irrigation, le labourage profond, les engrais, etc. Ils augmentent la productivité du sol, en lui fournissant de nouvelles matières organiques et inorganiques extraites de l'eau, de l'air, etc. Ces travaux améliorent le sol ou facilitent la culture. Ainsi, la construction de routes vise surtout à une économie de forces, tandis que l'utilisation de l'eau vise avant tout à augmenter la productivité du sol.

En somme, les deux espèces d'améliorations poursuivent des buts différents. La première met le sol à l'état normal de manière à répondre au

minimum d'exigences agricoles. On obtient ainsi une certaine égalité dans la valeur des terrains. Les améliorations de la seconde espèce visent à porter le sol au *maximum* de sa productivité. Le prix des terrains se trouvant à peu près dans les mêmes conditions, possédant la même capacité pour les mêmes cultures, peut cependant varier en raison de leur état respectif. Si deux lots devaient être tels quels cédés à bail à deux colons, l'un d'eux aurait à dépenser pour les améliorations des sommes plus importantes *pour arriver à une productivité à peu près pareille*[1]. L'égalisation de la valeur des lots est obtenue en premier lieu par l'élimination des facteurs empêchant la culture.

Les premières améliorations, par exemple, le drainage et le défrichement par la destruction des herbes folles, représentent une partie intégrante de l'acquisition du sol, puisqu'elles le rendent tel qu'il doit être par sa nature même : un instrument de production. Tous les autres travaux ne font que perfectionner cet instrument pour obtenir une plus grande productivité Bref, les premiers *rendent* le sol productif, les second *augmentent* sa productivité. Sans les premiers l'agriculture elle-même serait impossible ; grâce aux seconds, on obtient l'augmentation de la productivité et l'allègement du travail.

---

1. De Lieme : *Erez Israel*, N° 5, p. 62, 63, La Haye 1920.

6.

Au F.N.J. n'incombent que les travaux d'amélioration qui représentent une partie intégrante de l'acquisition du sol, ceux qui rendent la culture *possible.* L'assainissement — le traitement du sol « malade » — voilà la première et à tout prendre l'unique tâche du Fonds National Juif. C'est le drainage qui détruisant les foyers de moustiques anophèles rend à la colonisation des régions frappées de paludisme. Les dépenses pour de tels travaux font partie intégrante du capital employé pour l'acquisition du terrain. Elles s'ajoutent à son prix, et le colon ne doit pas les amortir, mais en payer seulement l'intérêt, conformément aux dispositions générales du contrat de fermage. Au contraire, les améliorations de la seconde espèce ont le caractère de placements de capital et non seulement ils sont productifs d'intérêts, mais ils doivent encore être amortis. Ces travaux doivent être exécutés par le colon soit à son propre compte, soit à l'aide de crédits.

Nous avons dit qu'après la guerre le F.N.J. a limité son activité dans ce domaine aux travaux d'assainissement et d'installation d'eau. Tandis que, comme nous l'avons expliqué, l'assainissement est entièrement de la catégorie des « premières améliorations », on s'étonne de le voir s'occuper du service des eaux, étant donné que

c'est là une mesure purement colonisatrice. On ne fait pas venir l'eau dans une région complètement aride, comme on pourrait le croire peut-être, mais on met l'eau qui s'y trouve déjà à la portée des colons. Des moteurs (dans des hangars construits à cet effet) envoient l'eau à l'aide de tuyaux jusqu'à la colonie située d'habitude à quelque distance de la source. Dans le village se trouve un réservoir, et de là d'autres tuyaux conduisent l'eau directement *dans chaque ferme.*

On ne peut pas dire que ces travaux améliorent la qualité du sol. Il est vrai qu'ils sont indispensables pour une ferme bien aménagée, car ils économisent beaucoup de temps et d'argent. Le service des eaux est sûrement une des premières sinon la première des tâches de la colonisation. De même que le colon acquiert les instruments agricoles et le bétail, de même qu'il construit les maisons et les étables, de même il doit amener l'eau de la source à son village et à sa ferme.

En assumant cette fonction, le F.N.J. pénètre dans le domaine de la colonisation proprement dite, bien qu'il ait dû s'en tenir complètement à l'écart.

7.

Il nous sera plus facile d'élucider le problème, si nous examinons de quelle manière les travaux d'amélioration sont exécutés ailleurs et quelle est la part qu'y prennent les gouvernements.

En Europe, jusqu'au milieu du XIX^e^ siècle, tous les travaux d'amélioration de grande envergure, tels que drainage, irrigation, régularisation des cours d'eau, étaient exécutés par les gouvernements. Dans la seconde moitié du siècle se produisit un changement radical. De pair avec l'activité gouvernementale, des mesures furent prises pour intéresser l'initiative privée. Néanmoins, c'était toujours le Gouvernement qui sous diverses formes faisait une grande partie du travail, ce qui apparemment était justifié par la raison que voici : « l'effort fourni par le gouvernement en ce qui concerne l'augmentation de la productivité du sol trouve une compensation suffisante dans l'accroissement des revenus nationaux et privés[1] ». Le premier à profiter des améliorations est le fermier, mais toute la communauté en profite elle aussi, parce que le sol et le climat (reboisement !) s'améliorent et que les conditions d'existence se trouvent sensiblement facilitées.

L'aide financière provient soit de l'Etat, soit de crédits d'amélioration spéciaux. La première méthode appliquée jadis[2] est actuellement dans la plupart des pays remplacée par la seconde. Des facilités de crédit ont été créées par beaucoup de gouvernements — en Angleterre, en Prusse, en

---

1. A. BUCHENBERGER : *Agrarwesen und Agrarpolitik*, vol. I, p. 311, 2^e^ éd., Leipzig 1914, C.F. Winterscher Verlag.
2. Ainsi, par exemple, en Italie, dans la seconde moitié du XIX^e^ siècle, il fut dépensé environ un milliard de lires rien que pour les travaux d'amélioration exécutés par l'Etat.

Saxe, dans l'ancienne Autriche, en Italie, etc. et de gros fonds ont été mobilisés. En Angleterre un fonds spécial accordant des crédits pour l'exécution des travaux de drainage a été fondé dès 1846. En Autriche, en 1884, on a organisé un fonds gouvernemental d'améliorations pour « encourager les entreprises ayant pour but de défendre la propriété foncière contre les dévastations causées par l'eau, et pour élever les revenus nets des domaines à l'aide du drainage ou de l'irrigation[1] ». Dans certains pays — Angleterre, Allemagne, ancienne Autriche — on a créé des banques spéciales dites « banques d'amélioration » ; de même des crédits ont été accordés dans ce but par des banques hypothécaires générales (le Crédit Foncier en France)[2], les « Landeskulturrentenbanken » en Allemagne, etc.). La création de *sociétés coopératives* pour financer les travaux d'amélioration a été activement encouragée.

« C'est un appui appréciable, dit Buchenberger, si l'Etat avance les sommes nécessaires aux entreprises d'amélioration (en les récupérant sous forme

1. E. von Philippovich : *Grundriss der politischen Oekonomie*, vol. II, part. I, p. 110, 11e éd., Tubingen 1920. Verlag J.C.B. Mohr.
2. En France aussi l'Etat accordait autrefois des crédits pour les améliorations. Ainsi, la loi du 17 juillet 1856 affectait une somme de cent millions de francs aux prêts destinés à faciliter les drainages. Les avances étaient remboursables en vingt-cinq ans, amortissement et intérêt compris, ce dernier ne dépassant pas 4 %. En 1858 le Crédit Foncier a été chargé de remplacer l'Etat à cet égard et d'avancer les fonds nécessaires en se couvrant a moyen d'une hypothèque. Daniel Zolla, l'*Agriculture moderne*, p. 89, Paris 1920, E. Flammarion, éditeur.

d'annuités), ou si des institutions spéciales de crédit (Landeskulturrentenbanken) sont fondées pour permettre de restituer les capitaux d'amélioration lentement, sur une longue période de temps. Les entreprises de moindre importance (drainage, installations d'irrigation, etc.) ne réclament pas, en général, l'aide de l'Etat. Pourtant ce serait un grand bien pour leurs participants, si sans s'exposer à de grosses dépenses, ils pouvaient être munis par les experts gouvernementaux de projets et de devis... et si on mettait à leur disposition des personnes qualifiées pour diriger et surveiller les travaux, moyennant un traitement modéré[1]. »

En conséquence, les travaux d'amélioration se trouvent actuellement financés en majeure partie non pas par le gouvernement mais par toutes sortes de sociétés de crédit. Nous observons un phénomène semblable dans l'histoire de la colonisation intérieure de différents pays se rapprochant le plus de notre colonisation en Palestine. Au Danemark[2], en Suède[3], en Norvège[4], les fonds

1. A. Buchenberger : *Agrarwesen und Agrarpolitik*, vol. I, p. 311-312.
2. Le crédit ne doit pas excéder les 9/10 de la valeur hypothécaire du lot au taux de 3 %. Dr. J. Frost : *Die innere Kolonisation in den skandinavischen Ländern*, p. 16, Berlin 1914. Paul Parey.
3. Les crédits accordés n'excèdent pas les 5/6 ou même les 3/4 de la valeur de la ferme devant être établie (idem, p. 35).
4. La colonisation intérieure est financée par une banque gouvernementale spéciale d'immeubles et de fermes ouvrières, qui accorde au maximum des crédits n'excédant pas les 9/10 du prix d'achat (idem, p. 54).

nécessaires aux améliorations, ainsi que, d'ailleurs, à tous autres emplois de la colonisation, sont accordés *sous forme de crédits*. En Allemagne, l'immense œuvre de colonisation intérieure fut menée par des « Commissions de colonisation » spéciales créées *ad hoc, avec l'aide de crédits d'Etat*. (Depuis la promulgation de la « loi sur la rente » de 1891, de 500 à 1.000 villages nouveaux ont été fondés). Les constructions sont cédées aux colons contre le remboursement des frais d'achat du terrain, des améliorations et de l'aménagement des fermes. Les suppléments dits de « colonisation » comprennent, en dehors du règlement des charges publiques, des dépenses pour des travaux publics communs, tels que routes, améliorations, etc.[1] En Nouvelle-Zélande l'œuvre gouvernementale de la colonisation intérieure ne s'étend qu'à l'acquisition du terrain, arpenté aux frais de l'Etat et morcelé en lots (allotments). En cas de nécessité, des routes sont tracées, mais de grandes routes seulement. *On ne procède pas à d'autres améliorations.*[2]

Nous constatons donc que les améliorations sont considérées partout comme un élément du processus de colonisation et financées à l'aide de crédits, sans être traitées comme placements de l'Etat

1. M. Sering : *Innere Kolonisation im östlichen Deutschland*, Leipzig 1893.
2. W. Plugge : *Innere Kolonisation im Neuseeland*; p. 84, Iéna 1916. Gustav Fischer.

à fonds perdu. C'est ce qui doit servir de directive pour notre œuvre en Palestine.

8.

Depuis que le F.N.J., comme il a été exposé ci-dessus, s'est transformé en Fonds foncier de l'Organisation Sioniste, il s'est libéré peu à peu de toutes les tâches qui ne sont pas en rapport immédiat avec l'acquisition du sol. Il n'y a que le domaine des améliorations qui ne soit pas encore nettement délimité.

Le F.N.J. doit se borner exclusivement aux travaux d'assainissement — drainer les marais, éloigner les eaux superflues, détruire les broussailles et les mauvaises herbes profondément enracinées et — dans une mesure moindre — enlever les pierres mettant obstacle au labourage. Il doit se désintéresser par conséquent de tous travaux relatifs au service des eaux. Le reste des travaux relève de la colonisation proprement dite et doit être exécuté par les colons eux-mêmes. Les colons non dépourvus de capitaux exécutent ces travaux pour leur propre compte ; quant aux colons sans ressources, ce sont les institutions sionistes qui s'en chargent, en ce sens que pour ces buts, de même que pour les autres besoins de colonisation, elles avancent aux colons certains crédits. Mais les colons aisés, eux aussi, feraient bien d'organiser

quelque forme de crédit pour les améliorations, parce qu'il est fort probable que seulement un petit nombre pourra faire face à ces dépenses, étant donné tous les autres frais de colonisation. Il y a des chances pour que la création d'une *institution de crédits d'améliorations* s'impose d'urgence.

Après la fondation du Kéren Hayessod la compétence des deux Fonds a été délimitée de la manière suivante : le Fonds National Juif est un fonds d'investissement qui crée des valeurs matérielles destinées à rester à perpétuité propriété nationale. Le Kéren Hayessod est un fonds de crédit et de conservation ; d'une part, il accorde aux colons des crédits qui un jour doivent lui être restitués, d'autre part, il dépense des sommes à fonds perdu pour des objets qui, bien que d'une grande importance nationale (par exemple, l'éducation) n'ont pas de valeur *matérielle*. Les intérêts de l'ensemble de l'œuvre de colonisation exigent une délimitation nette entre les deux fonds. Si le F.N.J. se mettait à accorder des crédits pour des travaux d'amélioration devant être couverts par le colon, comme par exemple le service des eaux, il cesserait d'être une pure institution d'investissement, en s'imposant des tâches qui incombent à un fonds de crédit. Il est souhaitable à tous les points de vue que les opérations de crédit identiques soient concentrées en un seul lieu (d'autre part il est plus commode pour le colon de ne point se trouver

simultanément en face de deux créanciers — le Kéren Hayessod et le Fonds National Juif).

A aucun prix il ne doit y avoir confusion, ni empiètement entre les domaines d'activité des deux Fonds. Le F.N.J. doit être libre de faire converger tous ses efforts vers un seul but qui est de mettre à la disposition de l'œuvre de colonisation juive un sol parfaitement sain.

9.

Pour finir, encore quelques mots sur le reboisement. Il doit être rangé parmi les travaux d'amélioration de la première catégorie, son but étant de conquérir pour l'économie rurale, des terrains qui autrement seraient stériles et inutilisables. Les dunes de sable le long des côtes ou les collines arides de la Judée ne pourront être rappelées à la vie qu'après un reboisement sur de grandes distances. Ce travail est du domaine du F.N.J. La création en 1904 d'un « Fonds des Dons d'Arbres » n'est pas due au hasard ; actuellement encore ce Fonds constitue une section du F.N.J.

Néanmoins, le F.N.J. n'est pas encore en état de procéder au reboisement sur une large échelle, cette tâche exigeant des fonds autrement considérables que ceux qu'il possède. L'expérience de l'économie mondiale nous enseigne que l'Etat seul (ou des institutions subventionnées par lui) peut

venir à bout d'un reboisement en grand, le succès ne pouvant être atteint qu'avec des ressources financières et techniques fort importantes[1]. Aussi longtemps que ces ressources nous font défaut, il ne peut être question d'un vrai reboisement de la Palestine par des efforts juifs. L'Organisation Sioniste possède à cet effet un Fonds auxiliaire — « le Fonds des dons d'Arbres » qui actuellement, autant que le lui permettent ses moyens très limités, sert à planter non pas des forêts, mais des plantations sur de petites superficies, et de cette façon rend la culture possible sur des terrains du F.N.J. qui autrement seraient inutilisables. Peut-être un temps viendra-t-il, où l'Organisation Sioniste sera à même de réaliser un reboisement en grand et de créer en Palestine une économie forestière importante. Dans notre pays où il y a tant de terrains non cultivables, un reboisement systématique serait de la plus grande valeur. Mais l'heure n'a pas encore sonné. Des tâches plus urgentes nous appellent. Avant tout le sol palestinien attend sa libération.

1. A. Granovsky : *Der Staat und die Privatinitiative in der Aufforstung. Erez Israel* N° 4, p. 14 ss. où sont résumées les expériences de reboisement de plusieurs pays : France, Angleterre Allemagne, ancienne Autriche-Hongrie, Belgique, Hollande, Japon. Berlin 1920. Jüdischer Verlag.

X

LE FINANCEMENT DES ACHATS NATIONAUX DU SOL.

1.

UNE vive inquiétude se fait sentir depuis quelques années dans les milieux sionistes : les moyens dont on dispose pour l'acquisition du sol national ne sont pas en rapport avec les grandes tâches de l'Organisation. Les partisans de l'acquisition nationale demandent énergiquement que les achats de terrains soient accélérés : dans le délai le plus court possible, de vastes quantités de terres doivent appartenir aux Juifs. Pour des considérations politiques et économiques, on croit en effet qu'au bout d'un certain temps qu'il est possible de prévoir, on ne pourra plus du tout acquérir de terrains. Certains vont jusqu'à réclamer avec énergie que toutes les ressources soient utilisées à ces achats de terrains, même si les autres domaines de l'activité de l'Organisation Sioniste en Palestine doivent en souffrir. D'autres, par contre, s'inquiétent du nombre toujours croissant des achats de terres labourables faits par des personnes et des sociétés privées dans les années 1923-1925 ; ils

redoutent que le F.N.J. ne soit évincé et ne tombe au rang d'une institution de second ordre. Cela leur paraît dangereux pour toute l'œuvre d'acquisition nationale du sol, et non seulement pour de graves raisons nationales et de politique agraire, mais aussi pour des considérations de propagande. Tous sont cependant d'accord pour estimer que les acquisitions territoriales du F.N.J. se font trop lentement et que celles-ci doivent à tout prix être multipliées.

Comme cela demande des ressources autrement importantes que celles qui peuvent être réunies par le F.N.J. par voie de dons bénévoles, on cherche d'autres moyens ; on reparle de plus en plus souvent d'un emprunt que pourrait contracter le F.N.J. Bien que les recettes des dons aient augmenté au cours des dernières années, elles ne suffisent pas pour réaliser des achats de terrains sur une grande échelle. Ce n'est qu'en prenant des engagements importants pour l'avenir, qu'on a réussi à acquérir en 1924-1925 une superficie de 100.000 dounams. Il ne s'agit pas, d'après les partisans d'une acquisition accélérée du sol, d'attendre passivement que le F.N.J. soit de nouveau en possession de sommes plus importantes, car cela ne pourra avoir lieu que petit à petit ; il faudrait plutôt qu'il se procurât d'un coup des ressources qui lui permettraient d'agrandir son domaine dans de vastes proportions. Cela ne pourrait être réalisé qu'en mobilisant des capitaux

sur une base commerciale, c'est-à-dire par voie d'emprunt.

Il importe donc de considérer de plus près cette question de l'emprunt contracté par le F.N.J., de voir, si un pareil emprunt est réalisable et, dans l'affirmative, dans quelles conditions. Une analyse plus détaillée dissipera nous semble-t-il, bon nombre d'illusions.

2.

Il s'agit donc d'un emprunt contracté sur une base commerciale. Cela est juste, car c'est là le seul moyen d'obtenir un emprunt pouvant procurer au F.N.J. des ressources importantes. Il faut donc commencer par examiner si le F.N.J. est à même de fournir pour un emprunt des bases commerciales.

Dès que le F.N.J. fera son apparition sur le marché international pour obtenir un emprunt, la première question qu'on lui posera sera celle-ci : quelles conditions et d'abord quelles garanties pouvez-vous offrir ?

Le taux de l'emprunt ne créerait pas de grandes difficultés. Même si nous avons intérêt à ne pas augmenter par un taux exagéré les prix des terrains acquis grâce à l'emprunt, nous serions toujours prêts, le cas échéant, à accorder aux capitalistes un intérêt plus élevé. Ce qui est beaucoup plus

complexe, c'est la question des garanties. A notre avis, elle constitue le plus grand obstacle à l'emprunt du F.N.J.

La science financière distingue pour les emprunts deux sortes de garanties : c'est d'abord la garantie « générale » ou « organique ». Ce n'est rien autre que le crédit personnel de l'Etat adopté actuellement dans les cas d'emprunts d'Etat, de province et de commune. Le facteur décisif en matière de prêt, c'est la *confiance* du prêteur vis-à-vis d'un Etat ou d'une corporation qui a des assises économiques stables. « La garantie financière de l'Etat et sa capacité de paiement, ainsi que celle des autres corporations publiques ; en particulier, cette garantie dépend de l'*équilibre existant entre les revenus et les dépenses de l'Etat*, et en général de la capacité de développement des revenus publics[1] ». Le deuxième type de garantie est la garantie « particulière » ou « formelle » ; elle consiste à donner *en gage* certains objets de propriété ou sources de revenus ; c'est une forme de crédit réel.

Il est inutile d'exposer tout au long pourquoi, ni le F.N.J., ni l'Organisation Sioniste — même sous sa nouvelle forme de la Jewish Agency universelle prévue par le Mandat pour la Palestine — ne sont en état de donner la première espèce de garanties. Dans ce cas il ne pourrait s'agir que de corporations

1. Dr. M. von Heckel : *Anleihen*, dans le *Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 3e éd., vol. I, p. 483.

possédant de droits souverains, disposant en outre — comme il a déjà été indiqué — de revenus publics et, le cas échéant, se trouvant à même d'assurer la rentrée régulière de ces revenus au moyen de sanctions. Quant à l'Organisation Sioniste, elle ne possède point de droits de souveraineté lui permettant d'assurer sa capacité de crédit. Elle ne peut proposer que des garanties « particulières » ou « formelles », c'est-à-dire donner en gage certains objets de propriété ou de sources de revenus. En tant que gages, le F.N.J. peut envisager :

a) ses propriétés, c'est-à-dire les terrains qui lui appartiennent,

b) les revenus de ses terrains, c'est-à-dire du fermage,

c) les revenus des dons qu'il recueille.

3.

a) Le F.N.J. dispose d'un capital très important qui semble-t-il pourrait être hypothéqué. D'après le dernier bilan de 1926-27, il représente une somme d'environ £E 1.425.000. Les terrains, objets de propriété pouvant être hypothéqués, peuvent représenter, déduction faite des dettes non encore acquittées, un total de £E 990.000. En ce qui concerne l'hypothèque des terrains du F.N.J., il existe un obstacle juridique, à savoir la judicieuse

clause des statuts d'après laquelle ces terrains constituent le bien *inaliénable* du peuple juif, ce qui interdit de les donner en gage. Il est néanmoins possible de grever les terrains d'une *hypothèque*, en inscrivant sur les cadastres, lors de l'*acquisition des terrains* par le F.N.J. et de la transcription à son nom, une hypothéque au nom du vendeur. Admettons qu'on puisse tourner ladite difficulté juridique, en contractant une hypothèque également en faveur du créancier qui consent un emprunt — comme on le fait aujourd'hui en faveur du vendeur du terrain ; de cette façon il serait possible peut-être de donner les terrains du F.N.J. en gage. Pourtant, même dans ce cas, elle n'offrirait pas les garanties que le capitaliste est en droit d'exiger.

Les terrains ne demeurent pas sans culture ; au surplus, ils sont aussitôt habités. Les colons créent leurs exploitations, élèvent des bâtiments, etc. Le créancier qui a consenti un prêt se verrait forcé, en cas de non-restitution de la somme prêtée, de chasser les gens de leurs fermes, de leur accorder une indemnité correspondant au travail effectué sur le terrain et dans les bâtiments, et de reprendre lui-même les terrains plus les fermes. Ou bien, il se substituerait vis à vis des colons au F.N.J. pour tirer de ses terrains le maximum possible sous forme de fermages versés par les colons. En tout cas, si le créancier s'avisait effectivement de faire usage de son droit, il se heurterait à des difficultés

et à des complications considérables ; il s'ensuivrait pour le colon, et du même coup pour toute notre œuvre de colonisation, des perturbations sérieuses. Il est probable que tout cela sera estimé sur le marché financier à sa juste valeur. Etant donné qu'il ne lui est pas possible d'aliéner les terrains et de réaliser sa dette en cas de non-paiement des annuités, la garantie fournie par les terrains du F.N.J. n'est qu'illusoire. Par conséquent, la seule chose pouvant servir de garantie à son prêt, ce seraient les revenus des terres.

4.

b) Si les biens du F.N.J. donnaient un revenu stable et sûr, la question de l'emprunt serait facile à résoudre. Mais ce n'est point le cas. En réalité les biens du F.N.J. représentent au point de vue économique un capital mort en ce sens qu'il ne rapporte pas de profits réels. Le F.N.J., au cours des vingt-six ans de son existence, abstraction faite de quelques exceptions, n'a pas tiré de revenus de ses biens. Ses revenus proviennent du fermage, en particulier des terrains du F.N.J. sis dans les villes. Les premiers (sur des terrains ruraux) ont été jusqu'ici nuls ; les seconds (sur des terrains urbains) ont été insignifiants.

Il faut en chercher la raison dans l'état général de notre colonisation agricole et surtout dans le

fait que jusqu'ici le problème du rendement de l'agriculture juive n'a pas été résolu. A peine trouve-t-on quelques colonies pouvant offrir une possibilité d'existence certaine, c'est-à-dire assurer un revenu du capital placé dans ces fermes.

Par contre, une économie rurale susceptible de rendement offrirait une base pour un emprunt. Si dans ses bilans annuels figuraient les revenus provenant des fermages des colons, le F.N.J. pourrait prendre une toute autre position vis-à-vis des capitalistes ; il leur fournirait la preuve que son capital rapporte annuellement des revenus réguliers. Dans des conditions économiques normales, on aurait à compter sur une rentrée certaine (ce qui n'est pas le cas pour les revenus provenant des donations). Les revenus provenant des biens pourraient être mis en gage et servir de garanties pour l'emprunt. Mais aussi longtemps que les biens principaux du F.N.J. ne rapportent pas de revenus réguliers, un emprunt sur une base commerciale nous paraît plutôt impossible à réaliser.

Notre colonisation agricole qui n'est qu'à ses débuts lutte contre de très grandes difficultés : préparation insuffisante des nouveaux colons, obstacles climatiques et surtout financiers, impôts écrasants, etc. Après un labeur de tant d'années nous sommes, à bien considérer les choses, toujours dans la période des essais, et les voies de l'économie

rurale juive sont loin d'être précises. Lorsque nous disons qu'il doit encore s'écouler un certain temps avant que nos colonies agricoles puissent donner des revenus, cela ne signifie nullement que nous désespérons du succès de notre économie rurale. Il va de soi que des revenus des colons dépendra aussi le paiement du fermage. On ne peut leur réclamer les intérêts du capital employé par le F.N.J. à l'acquisition des terrains tant que les exploitations ne peuvent exister par leurs propres moyens. Mais pour que les économies en arrivent là il faudra beaucoup de temps.

La question se pose autrement pour les terrains urbains. Pour ceux-là les revenus peuvent être considérés comme certains. Pour la plupart, les lots sont de grand rapport, comme on l'a vu il y a deux ou trois ans à Tel-Aviv grâce à la hausse rapide des prix des terrains. Dans un délai possible à prévoir, le même fait se produira à Haïfa. Il y a moins de chances de voir une pareille hausse se produire dans les autres villes juives, telles que Jérusalem ou Tibériade ; toutefois, là aussi on a déjà pu constater une hausse du prix des terrains. Les revenus du bail des terrains urbains rentrent régulièrement et sans difficultés, comme le prouve la pratique du F.N.J., bien que son champ d'expérience soit restreint, en raison de la faible superficie de ses terrains. Les revenus des locations en ville sont bien entendu sensiblement plus élevés que ceux des terrains ruraux. Suivant les principes du

F.N.J., l'intérêt pour les terrains ruraux est de 2 %, tandis qu'il est pour les terrains urbains de 4 %. Il y a encore une grande différence entre ces deux catégories de terrains : on procède à la révision de la valeur des terrains beaucoup moins souvent lorsqu'il s'agit de terrains ruraux. Tandis que pour ces derniers la réévaluation a lieu tous les vingt-cinq ans, pour les terrains urbains on y procède tous les dix ans. Dans les villes où le développement et la hausse des prix des terrains sont rapides, l'intervalle entre deux réévaluations doit être encore diminué. Grâce aux réévaluations plus fréquentes de ces terrains la somme provenant des revenus du fermage sera par elle-même plus considérable sans qu'on élève le taux de l'intérêt.

On peut affirmer que si le F.N.J. avait placé une grosse part de son avoir en terrains urbains, il en tirerait dès maintenant de bons revenus ; ces revenus lui auraient même suffi comme garantie pour contracter un emprunt. L'intérêt sur les fermages des droits héréditaires de construction qui rentrerait régulièrement aurait pu être une garantie sûre pour les paiements à effectuer, intérêts et amortissements compris.

Notons qu'en raison de ce fait c'est un argument et non des moindres, qui vient s'ajouter à tous les autres qui militent en faveur d'une politique foncière du F.N.J. dans les villes. Ce sont des propriétés importantes dans les cités et à proximité

d'elles — et à notre avis ce ne sont que ces propriétés seules — qui mettraient le F.N.J. à même, dans un délai relativement court, de contracter un emprunt. La propriété des terrains urbains n'est pas seulement précieuse en tant que capital, c'est elle aussi — et en attendant elle seule — qui rend possible un financement commercial des achats nationaux du sol.

6.

c) De différents côtés on suppose que les recettes des donations soient offertes par le F.N.J. comme garantie de l'emprunt ; ces recettes, dit-on, pourraient payer les intérêts et l'amortissement. Mais il n'est guère admissible qu'un emprunt commercial important soit réalisable à ces conditions. Pour le capitaliste, les recettes des donations ne constituent pas une garantie suffisante ; pour lui, c'est une base trop vague, puisqu'elle échappe aux prévisions et aux calculs. Après tout, ces fonds dépendent du bon vouloir de centaines de milliers de donateurs dans tout le monde. Le montant des rentrées dépend de circonstances qui échappent à l'influence du F.N.J. et encore davantage à celle du capitaliste. On n'a aucune garantie que les sources ne s'épuisent en grande partie tout d'un coup. Tout est basé sur la confiance dans le patriotisme des masses juives, sur les sacrifices qu'elles peuvent

faire au nom de la reconstruction de la Palestine. C'est pourquoi les recettes des donations n'offrent aucune garantie « formelle » ; elles ne donnent qu'une garantie « générale » et qui, pour le moment, n'est fournie ni par un Etat, ni par une autre corporation disposant de gages suffisants. Cette garantie ne repose que sur la confiance qu'inspire la masse des donateurs. Un crédit sollicité dans ces conditions ne serait rien autre qu'un crédit personnel. Mais en matière de crédit on a peine à tenir compte d'une garantie de ce genre, laquelle pourrait tout au plus, le cas échéant, servir de *garantie supplémentaire.*

Ainsi donc les conclusions auxquelles nous aboutissons sont loin d'être réjouissantes. Dans l'état actuel des choses, nous ne croyons pas à la réalisation possible d'un emprunt commercial tant soit peu important. Par contre, pour un avenir plus éloigné la réalisation nous paraît parfaitement possible, vu qu'alors le F.N.J. disposera de revenus considérables provenant de ses biens.

7.

Il n'est pas exclu que le F.N.J. ne réussisse à contracter des emprunts moins importants du côté sioniste ; pour ceux-là il pourrait fournir des garanties doubles : une garantie « réelle », en hypothéquant les terres acquises grâce à l'emprunt ;

cela signifie que les terrains seront grevés d'une hypothèque et que leur inscription sur le cadastre au nom du F.N.J. n'aura lieu qu'après l'acquittement par celui-ci de sa dette ; ensuite, ce serait la garantie « personnelle » — la mise en gage des recettes des donations faites au F.N.J. Mais les emprunts de cette nature seront toujours à court terme et seront une lourde charge pour le F.N.J.

Il n'y a rien de nouveau pour le F.N.J. dans de pareilles transactions. Plusieurs fois déjà il en a passé de semblables, depuis bientôt sept ans, c'est-à-dire depuis qu'après la guerre il a procédé à des acquisitions en grand de terrains. En achetant des terrains à de gros propriétaires arabes, le F.N.J. n'en payait qu'une partie au comptant (d'ordinaire 25 à 30 %), tandis que le reliquat, addition faite des intérêts à 6 %, était réparti sur une période de quatre à six ans. Des hypothèques en faveur des vendeurs étaient inscrites sur les terrains et amorties au fur et à mesure des réglements annuels. Après la guerre, presque tous les terrains furent acquis par le F.N.J. dans ces conditions. Il s'ensuivit inévitablement que les paiements annuels se sont accumulés et que le montant des dettes du F.N.J. ne fit qu'augmenter d'année en année. Depuis 1920, malgré les paiements considérables qu'il a effectués, ses engagements se sont accrus comme on le verra par le tableau ci-dessous :

Années	Payé au comptant au cours de l'année £E	Total des dettes à la fin de l'année £E
1921-22	182.219	269.990
1922-23	139.560	184.876
1923-24	106.419	329.688
1924-25	175.891	771.024
1925-26	141.877	521.361
1926-27	192.545	488.830

Le total des dettes du F.N.J. à partir du 1er octobre 1927 pour les quatre années suivantes se monte donc à £E 488.830 devant être couverts par les revenus des donations courantes. Il est temps de se demander, si l'on peut continuer de suivre cette voie et si la limite maximum des engagements du F.N.J. n'a pas été atteinte : dépassant cette limite, on pourrait se heurter à des impossibilités de paiement. Dans ce cas, il faudrait résolument mettre fin à toutes transactions ultérieures de ce genre.

Un emprunt solide au point de vue commercial n'est donc possible et acceptable qu'avec les revenus du F.N.J. sur ses biens. Tout autre emprunt s'avère irréalisable ou impose une charge trop lourde pour le F.N.J. La voie qui mène à un emprunt commercial paraît peut-être trop longue et ne répond qu'en partie à la hâte de ceux qui réclament à tout prix et avec impatience une augmentation rapide des propriétés foncières nationales. C'est pourtant le chemin de la réalité

économique ; au surplus, il nous ouvre de larges perspectives d'avenir. Nous serions alors en état d'investir les revenus provenant des donations aussi bien que l'argent de l'emprunt dans les achats de terrains ; par contre, l'état actuel des choses nous forcerait, vu l'absence de revenus des biens du F.N.J., d'utiliser sans cesse les recettes des donations pour couvrir les frais d'intérêt et d'amortissement de l'emprunt. Espérons que grâce au développement du rendement de l'économie agricole et à une politique foncière en ville plus large, le F.N.J. sera bientôt à même d'utiliser les revenus de ses biens comme base d'un gros emprunt bien établi.

8.

Mais si actuellement le financement de l'acquisition nationale du sol n'est basé que sur les recettes des donations faites au F.N.J., cela veut-il dire qu'il nous faut renoncer à trouver d'autres ressources financières et attendre tranquillement le moment où ces donations multipliées permettront au F.N.J. des acquisitions territoriales sur une grande échelle ? Sans aucun doute dans l'avenir comme par le passé, les donations resteront le principal appoint financier du F.N.J. Par sa nature même, c'est un fonds constitué grâce à des donations. Les sommes nécessaires pour l'acquisi-

tion territoriale ne doivent être sujettes ni a intérêt, ni à restitution, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être fournies que par voie de donation. S'il est vrai que les recettes du F.N.J. ne peuvent augmenter que progressivement, en revanche, leur développement peut être illimité. Si l'on utilise toutes les possibilités d'organisation et si l'on applique des méthodes justes de collecte, les recettes monteront rapidement. On l'a constaté les derniers temps. (En 1921-22 les recettes se montaient à £E 100.000 ; en 1922-23 à £E 114.000 ; en 1923-24 à £E 167.500 ; en 1924-25 à £E 260.000 ; en 1925-26 à £E 281.000 ; en 1926-27 à £E 281.000). Le but du F.N.J. est d'arriver à une rentrée annuelle d'un demi million de livres égyptiennes, et il faut espérer que ce but sera atteint dans un temps relativement court. Grâce à de telles sommes, l'activité du F.N.J. quant aux achats de terrains pourra prendre un essor prodigieux.

Malgré tout, mêmes des ressources aussi importantes obtenues par voie de donations ne suffiront pas pour mener à bien la tâche grandiose qui consiste à nationaliser la propriété territoriale juive en Palestine. Il faut encore avoir recours à d'autres méthodes. On s'est bien rendu compte de l'importance de ce fait à la Conférence de Londres en 1920. Un des principes adoptés porte que, « dans l'intérêt d'une acquisition rapide de parties importantes du territoire palestinien », le F.N.J. est autorisé à mobiliser également au service

de son activité le capital privé. L'idée qu'on trouve au fond de ce principe est que le F.N.J. doit rechercher le moyen d'obtenir de nouvelles et abondantes ressources financières en dehors des donations ou d'un emprunt. Et en effet on a depuis 1920 pris certaines mesures, bien que sur une petite échelle, qui peuvent servir de guide à l'avenir.

Il y a deux moyens de faire servir le capital privé aux buts du F.N.J. :

a) Les personnes désireuses d'acheter des terrains qui disposent de certaines ressources avancent au F.N.J., pour l'acquisition du terrain nécessaire à leur colonisation, une somme contre laquelle ils en obtiennent à de certaines conditions le bail héréditaire. En outre, le F.N.J. s'engage à restituer la somme prêtée à l'expiration d'un terme convenu.

b) L'argent avancé au F.N.J. pour l'achat du terrain sera déduit aux colons à titre de fermages payés d'avance. De ce chef le F.N.J. n'est pas obligé de le restituer ; il libère en revanche ces colons pour un certain temps du paiement du fermage.

9.

La première forme n'est rien d'autre qu'une sorte d'emprunt consenti par le capital privé au

F.N.J. Elle a déjà été appliquée en pratique, par exemple, dans les achats de terrains pour les sociétés de « Hassidim » polonais jusqu'au moment où à cause de la crise économique l'affluence des éléments aisés en Palestine a subi une interruption. Mais la colonisation desdites sociétés de « Hassidim » a rencontré néanmoins de grandes difficultés, les plus fortunés s'en désintéressant complètement, tandis que seuls les indigents se fixaient sur le sol. Les sociétés ont accordé au F.N.J. un prêt sans intérêts pour couvrir les premiers versements relatifs aux terrains acquis, ce prêt devant être restitué en deux ans. A ces conditions le F.N.J. a acquis à l'intention de ces sociétés 9.000 dounams dans la vallée d'Esdrelon, sur la limite des terrains d'Iadiour. Il a également engagé avec d'autres sociétés des pourparlers semblables pour l'achat de terrains dans les mêmes conditions.

La transaction ci-dessus n'est qu'un emprunt à court terme, et n'offre par conséquent que peu d'avantages au F.N.J. Il ne s'agit que d'un allègement momentané, puisqu'il n'a pas *sur le champ* à recourir à ses propres ressources. Etant donné la situation financière actuelle du F.N.J., l'acquisition de terrains contre versements au comptant se trouve difficile. C'est que l'acquisition des terrains n'est rendue possible que grâce à l'avance des sommes nécessaires. Le deuxième avantage est que l'argent, prêté sans intérêts, ne coûte rien

au F.N.J. Enfin, un élément social qui jusqu'ici lui était étranger et qui dans d'autres conditions ne se serait pas fixé sur ses terrains, se rapproche ainsi de l'idée du F.N.J. De cette façon celui-ci prend de l'autorité sur cet élément, et il peut faire valoir les principes adoptés par lui pour l'utilisation de ses terrains, pour le travail juif et pour la défense des intérêts de la communauté.

L'inconvénient de cette transaction, c'est qu'il faut restituer l'argent dans un bref délai. L'allègement n'est que momentané, et les charges redoublent, car il faut simultanément restituer l'emprunt et continuer à payer les termes au vendeur du terrain. Si les emprunts à court terme pouvaient être remplacés par des emprunts à long terme de façon que les versements puissent être répartis sur une période plus longue, de pareilles transactions pourraient offrir au F.N.J. un intérêt réel. Mais cette éventualité est exclue, l'argent ayant été fourni par des personnes désirant se fixer sur le sol du F.N.J. pour la raison qu'elles ne disposaient que de ressources fort modestes. Elles ne pouvaient se passer de l'argent indispensable pour les frais de colonisation que durant peu de temps. D'ailleurs, elles ne considéraient pas le prêt accordé au F.N.J. comme une transaction commerciale, puisqu'elles ne réclamaient pas d'intérêts.

10.

La deuxième proposition a pour but d'obtenir de l'argent pour les achats de terrains chez des personnes privées, sans être tenu de le leur rendre. Cela peut se faire, si l'on considère que ces sommes représentent des fermages payés d'avance pour de longues périodes. Les sociétés dont les membres désirent se fixer sur le sol du F.N.J., participent à l'acquisition de ce sol par une certaine somme. Le terrain acquis leur est cédé par le F.N.J. à bail. L'argent qu'ils versent est considéré comme acompte sur les fermages pour un certain temps ; et en conséquence les colons en sont libérés pour ce même laps de temps. A titre de dédommagement pour le versement en une seule fois d'une somme considérable, le colon obtient le privilège suivant : on le libère pour une période plus longue que celle pour laquelle il a effectivement payé. Les avantages d'une telle transaction sont faciles à comprendre : tout d'abord, le F.N.J. reçoit de cette façon des sommes qu'il n'est pas obligé de restituer ultérieurement. Ensuite, le paiement du fermage se trouve assuré pour un certain temps (il est notoire que dans les conditions existant actuellement en Palestine les fermages rentrent avec difficulté).

Un tel plan est parfaitement réalisable. Le F.N.J. est même riche de certaines expériences de

cette nature. Jusqu'ici les transactions de ce genre ont eu lieu presque exclusivement pour des terrains urbains, où elles sont beaucoup plus faciles qu'à la campagne. Ainsi, lors de l'achat du terrain de « Shadliye » à Haïfa (où se trouve actuellement le quartier de « Yekhiel »), le F.N.J. a fait verser par les futurs colons environ 30 % du prix d'achat (£E 7.000 de la somme totale de £E 22.000). De même, à la fondation de la colonie « Chkhounath-Borokhov » dans la banlieue de Tel-Aviv, la participation des colons a été de 8,5 %. Lorsque par la suite, en 1925, on a acquis pour la même colonie une superficie de 350 dounams, les colons y ont pris part en fournissant £E 1.900, c'est-à-dire 31 % du prix d'achat total qui était de £E 6.000.

Ce principe est largement applicable aux terrains urbains : sans aucun doute, on trouvera des personnes prêtes à consentir à cette transaction Pourtant il ne faut pas exiger des colons des paiements qui seraient pour eux une charge trop lourde. Dans chaque cas individuel il y aurait lieu de procéder à un examen pour vérifier quelle serait la limite maximum. Bien entendu, le degré de participation dépend de la puissance financière du groupe de colons en question ; toutefois il paraît hors de doute que pour les terrains urbains on peut exiger jusqu'à 25 % du prix d'achat. Pour les terrains ruraux, la somme doit être moindre, mais là aussi on peut fixer un certain

pourcentage. Il se trouvera également pour les terrains agricoles des personnes prêtes à mettre leur argent à la disposition du F.N.J. aux conditions ci-dessus. Plus d'une fois déjà on a proposé au F.N.J. d'acquérir des terrains ruraux, les personnes intéressées se déclarant prêtes à participer à l'achat. Dans ces cas on peut compter sur un versement allant jusqu'à 15 % et même le cas échéant jusqu'à 20 % des prix d'achat.

Il serait, d'ailleurs, parfaitement possible de combiner les deux formes de la participation financière des colons aux achats de terrains effectués par le F.N.J., à savoir : emprunt à court terme et paiements à l'avance des fermages. On pourrait procéder de la manière suivante : les colons participent à l'achat du terrain dans une proportion s'élevant jusqu'à 50 % du prix d'achat, 20 à 25 % représentant le paiement d'avance du fermage, et 25 à 30 % l'emprunt consenti au F.N.J. De cette manière le capital privé pourrait contribuer dans une large mesure à l'extension de l'activité du F.N.J.

Ce n'est que lorsque les milieux sionistes se rendront compte de la portée et du rôle de la participation financière des colons, que cette participation se développera plus largement. Les personnes plus aisées, celles qui dans cette question comptent le plus, ne font preuve que de peu de compréhension et n'ont pas grand désir de se fixer sur le sol national. Aussi est-il d'autant plus

nécessaire de prouver aux Juifs l'importance de la tâche sioniste, en se prononçant énergiquement en faveur de la colonisation sur le sol national de ces classes aisées. Il se peut que le mode de participation financière ci-dessus proposé, soit le meilleur moyen d'aboutir.

Il est à remarquer que l'apport financier des colons ne peut leur procurer aucun droit spécial, en particulier aucun droit relatif à des points importants du système de bail héréditaire du F.N.J. Seuls des avantages financiers peuvent leur être consentis à titre de dédommagement de leur versement. Sous tous les autres rapports, ces colons sont assimilés aux autres fermiers héréditaires fixés sur le territoire du F.N.J. ; il va de soi que les terrains acquis à l'aide de leurs apports deviennent la propriété définitive et indivisible du F.N.J. Même les colons libérés du paiement du fermage sont tenus de payer annuellement en faveur du F.N.J. une taxe spéciale, dite « récognitive », si minime soit-elle, pour leur rappeler qu'ils ne sont qu'usufruitiers et fermiers des terrains et non pas propriétaires.

Il faut signaler ici une difficulté. Au cas où la modalité proposée se développerait, des terrains de plus en plus étendus auront à être mis à la disposition des groupes de colons qui auront versé d'avance certaines sommes pour les terrains ; de cette façon le F.N.J. ne pourra plus en disposer[1].

1. Il va de soi que ces candidats à la colonisation doivent

Ses engagements futurs s'accroîtront naturellement, puisqu'il aura à couvrir aussi bien les paiements à faire aux vendeurs que les emprunts aux colons. Si de pareilles transactions se multiplient, il se peut que le F.N.J. soit dans un délai assez bref dans l'impossibilité d'acquérir de nouveaux terrains. En ce cas il ne pourrait plus acheter des terrains pour la colonisation d'éléments peu fortunés, hors d'état de fournir le moindre apport. Cela nuirait bien entendu à l'œuvre de reconstruction, car l'élément principal et le plus important de notre colonisation est précisément constitué par des ouvriers indigents. On pourrait en arriver à un état de choses tel que des ouvriers, qui ont une éducation agricole et attendent depuis longtemps leur tour pour devenir des colons ne trouveraient que des terrains insuffisants. De ce fait la colonisation ouvrière si importante se trouverait enrayée. Toutes ces difficultés disparaîtraient, si tous les ans, à l'élaboration du plan de travail et du budget, on affectait une somme importante à l'acquisition de terrains pour la colonisation des ouvriers indigents.

Notons qu'on pourrait sans doute trouver parmi les ouvriers eux-mêmes des groupes qui seraient enclins à participer à l'acquisition de terrains du

se soumettre à toutes les autres conditions requises ; par exemple, en ce qui concerne leurs aptitudes et leur préparation agricole, comme, d'ailleurs, le montant du capital requis au comptant ou à crédit. Le Département de colonisation de l'Organisation Sioniste est tenu d'examiner sous ces rapports ces colons, comme tous les autres.

F.N.J. Toujours est-il que cela paraît certain pour la fondation de cités-jardins ouvrières dans la banlieue. Même lors des premières négociations relatives à l'acquisition de terrains pour ces cités dites « Ckhounoth-Ovdim », il fut proposé, sur l'initiative des ouvriers eux-mêmes, que les candidats à la colonisation mettent dans ce but certaines sommes à la disposition du F.N.J.

11.

En résumé, même à l'avenir l'acquisition nationale de terrains sera financée tout d'abord par voie de donations ; toutefois, en dehors des donations, il importe d'utiliser dans le même but le capital privé, lequel peut fournir des sommes, soit à titre de fermage payé d'avance, soit à titre d'emprunt remboursable à court terme. Telles sont les voies que nous pouvons suivre *immédiatement*. Peut-être le F.N.J. réussirait-il à obtenir des capitalistes sionistes ou sionisants des emprunts moins considérables garantis par les recettes des donations. Quant à la question d'un emprunt plus important contracté sur une base commerciale et sur une grande échelle, son examen nous paraît prématuré. Sans doute, dans un avenir plus éloigné, cette idée pourra-t-elle être reprise sérieusement, si toutefois se réalisent les conditions nécessaires, c'est-à-dire si un jour les biens du F.N.J. rapportent des

revenus. Cela, comme on l'a vu plus haut, n'aura lieu que si on parvient à établir une économie rurale susceptible de rendement et, en premier lieu, à suivre une politique urbaine systématique et prévoyante.

Sans aucun doute, le temps viendra où cette méthode permettra au F.N.J. de mobiliser de gros capitaux en vue de l'acquisition nationale du sol. Jusque là il s'agit, à l'aide des méthodes dont nous disposons, de fournir au F.N.J. des ressources lui permettant de faire face aux grandes tâches qu'il a à accomplir.

Catégorie	1920/21 £E	%	1921/22 £E	%	1922/23 £E	%	1923/24 £E	%	1924/25 £E	%	1925/26 £E	%	1926/27 £E	%	Total	%
Terrains ruraux	101.339	69.3	117.407	64.4	70.437	50.5	78.281	73.6	145.714	82.9	106.338	75.0	159.161	82.7	778.737	71.9
Améliorations des terrains ruraux	8.211	5.6	22.473	12.3	18.820	13.5	3.891	3.6	3.221	1.8	5.585	3.9	7.019	3.6	69.220	6.4
Terrains urbains	12.335	8.4	19.939	11.0	25.132	18.0	3.727	3.5	14.661	8.3	19.163	13.5	9.202	4.8	104.159	9.6
Bâtiments urbains	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	501	0.4	1.923	1.0	2.424	0.2
Bâtiments d'ex-d'exploitation et maisons ouvrières	8.222	5.6	4.182	2.3	2.076	1.5	2.079	2.0	379	0.2	—	—	—	—	16.938	1.6
Service des eaux	425	0.3	2.525	1.4	13.552	9.7	13.384	12.6	6.208	3.5	5.826	4.1	10.834	5.6	52.754	4.9
Plantations	15.761	10.8	10.612	5.8	5.368	3.8	4.638	4.3	4.485	2.6	4.319	3.0	4.406	2.3	49.589	4.6
Crédits	—	—	5.081	2.8	4.175	3.0	419	0.4	1.223	0.7	85	0.1	—	—	10.983	1.0
Total	**146.293**	**100**	**182.219**	**100**	**139.560**	**100**	**106.419**	**100**	**175.891**	**100**	**141.877**	**100**	**192.545**	**100**	**1.084.804**	**100**

INDEX ALPHABÉTIQUE

Absentèisme III, 66; VII, 143.
Absorption de terrains agricoles par la ville V, 92.
Abus d'exploitation I, 33; VII, 132, 133.
Accélération des achats fonciers IV, 79.
Acquisition nationale III, 52; IV, 75 ss.; X, 189.
Acquisition privée II, 41, 43; IV, 75, 77, 79.
Acre 9.
Activité du F.N.J. VIII, 151 ss.
Activité du F.N.J. avant la guerre VIII, 151, 152 ss.
Activité du F.N.J. après la guerre VIII, 152 ss.
Activité du Gouvernement IX, 181.
Activité personnelle I, 28, 34; IV, 77, 79, 80.
Administration anglaise IV, 77.
Afouleh VI, 116.
Agence d'achats fonciers VI, 105.
Agence Juive X, 192.
Agriculteurs juifs en Galouth III, 63.
Ajournement du fermage III, 71; VII, 138.
Ahousoth II, 41; IV, 76.
Aliénation du bail héréditaire VII, 135.
Aliénation du sol III, 64.
Aliyah V, 89.
Améliorations négatives IX, 179.
Amélioration des terrains II, 38; VII, 139; VIII, 161 ss; IX, 167.

Améliorations positives IX, 177.
Améliorations préliminaires IX, 169, 171, 176.
Améliorations en Europe IX, 181 ss.
Améliorations en Nouvelle-Zélande IX, 184.
American Zion Commonwealth II, 411.
Amortissement III, 67.
Ancienne colonisation III, 55, 57, 58; IX, 170.
Annulation des contrats de fermage VII, 134.
Antagonisme de l'initiative privée et de l'activité nationale IV, 811.
Approvisionnement d'eau VIII, 162; IX, 179.
Assainissement IX, 170, 176.

Baalebatim III, 53, 62; V, 90.
Bail collectif des coopératives VII, 145.
Bail héréditaire I, 31; III, 64; VII, 128 ss.
Bail individuel VII, 141.
Bail à perpétuité VII, 132.
Bail à terme VII, 132.
Béer Jacob VIII, 158.
Benjamina IX, 168.
Ben Shemen VIII, 152, 157.
Beth Alpha IX, 177.
Buchenberger IX, 183.

Cession gratuite des terrains III, 61.
Changement de propriétaire IV, 85.
Cherté des terrains V, 92.
Chehounoth Ovdim II, 50.
Choix des colons III, 66.

Colons indigents III, 67, 69.
Colonies ouvrières II, 50.
Colonies de plantations III, 57, 58.
Colonisation d'après-guerre IV, 78; IX, 171, 172.
Colonisation d'avant-guerre III, 56; VIII, 151; IX, 170, 171.
Colonisation par le F.N.J. VIII, 151.
Colonisation individuelle VII, 145.
Colonisation intensive III, 53.
Colonisation des Khovévé Zion III, 56.
Colonisation privée III, 13; IV, 4.
Concentration des acquisitions de terrains VI, 106.
Conférence de Londres, 1920 II, 38; IV, 76ss.; VIII, 153; X, 204.
Conséquences de la spéculation V, 94.
Construction de maisons VIII, 154, 162.
Construction de routes IX, 173.
Contrat de fermage I, 31; III, 72; VII, 130, 143.
Coopération du travail I, 28.
Coopératives VII, 143.
Coordination des transactions foncières VI, 107.
Courtiers, V, 90, 94; VI, 104.
Coût de colonisation III, 52.
Crédit d'Etat IX, 182.
Crédit Foncier IX, 181.
Crédit hypothécaire VI, 122; VII, 135.
Crédit d'investissement III, 69.
Crédit de propriété III, 69.
Crise économique II, 46.
Crise des logements II, 50; V, 93.

Culture de céréales III, 58.
Culture extensive I, 34.
Culture intensive VII, 128, 140.
Cumul I, 34 ; III, 66 ; VII, 131.

Dagania VIII, 152 ; IX, 170.
Dangers de la spéculation V, 89.
Densité de la population III, 72 ; V, 95.
Dépenses du F.N.J. VIII, 155 ; IX, 172.
Dettes du F.N.J. X, 199.
Dévastations IX, 168.
Difficultés de colonisation X, 196.
Difficultés juridiques des transactions VIII, 160.
Diminution des lots VII, 139.
Drainage VII, 140 ; IX, 169.
Droit d'annuler le bail héréditaire VII, 144.
Droit héréditaire de construction VI, 122 ; VII, 128, 143.
Droit héréditaire de fermage VII, 128.
Droit de préemption IV, 83 ss.
Droit de possession VII, 130.
Droit de propriété VII, 130.
Droit de succession VII, 134.
Durée de fermage VII, 132.

Economie rurale I, 33 ; III, 52.
Elimination du travail salarié III, 61, 65.
Emprunt du F.N.J. X, 190.
Emprunts gagés sur le bail héréditaire VII, 144.
Encouragement de l'initiative privée IV, 81.

Endettement du paysan III, 69 ; VIII, 166.
Engagements X, 196 ; X, 200.
Entassement V, 94 ; VI, 109.
Evaluation des terrains I, 32 ; VII, 137.
Exploitation du sol III, 72, 73 ; V, 95.
Extension des colonies VIII, 158.
Extension des fermes VII, 143.
Extension de la propriété nationale VIII, 160.

Facteur national I, 28 ; II, 45.
Facteur social I, 28 ; II, 45.
Fermage VII, 137 ; X, 195.
Fermage anticipé X, 205, 208.
Fermier héréditaire VII, 134.
Financement des achats X, 189 ; 201, 208.
Financement des améliorations IX, 181, 182.
Fondation de nouvelles colonies VII, 129.
Fonds d'arbres IX, 187.
« Fonds d'expansion urbaine » VI, 121.
« Fonds d'habitations ouvrières » VIII, 154.
Fonds National Juif (voir Kéren Kayémeth Leisraël) I, 30, 31 ; III, 66 ss. ; IV, 75, 76, VI, 122 ; VII, 129 ss. ; VIII, 151 ss. ; IX, 185.
Formes de possessions VII, 129.

Gan Shmouel VIII, 152.
Garantie de l'emprunt X, 191, 198.
Ghetto, III, 74 ; V, 98.
Grandeur des lots III, 58.
Guéoulath Haarez I, 29 ; II, 43, 44 ; IV, 78 ; VI, 105.

Haïfa II, 47, 48 ; VI, 116, 122.
Haloutz, Haloutzim I, 28 ; III, 53, 62.
Hausse du fermage VII, 130.
Hausse des prix des terrains I, 35 ; II, 46, 49 ; III, 71 ; V, 89.
Hausse des prix des terrains ruraux V, 90 ; VI, 102.
Hédéra IX, 170.
Herbes folles IX, 177.
Herzliah VI, 116.
Hittim, VIII, 159.
Houlda VIII, 152, 158, 163.
Houlé IX, 168.
Hypothèques VII, 135, 136, 144.
Hypothèques des terrains du F.N.J. X, 193.
Hypothèques des terrains urbains X, 197.

Iabnéel III, 58.
I.C.A. (Jewish Colonisation Association) II, 41 ; III, 56, 65 ; IV, 75 ; VI, 106.
Iessod Hamaala III, 58.
Immigration en masse II, 42 ; IV, 79 ; V, 89.
Immigration dans les villes V, 98.
Impôts fonciers VI, 108, 111, 115.
Indemnités aux colons VII 142 ; X, 194.
Initiative privée II, 43 ; IV, 75 ss. ; V, 89.
Institutions de crédit IV, 87 ; IX, 181.
Institutions de crédits d'améliorations IX, 185.
Intensification de l'agriculture I, 35 ; III, 70.
Irrigation IX, 168.

Kabara IX, 168.

Kéren Hayesod III, 67; VIII, 152; IX, 175, 176.
Kéren Kayémeth Leisrael I, 29; II, 39; III, 66; IX, 152.
Kfar Mlal VIII, 158.
Kharates III, 65.
Khassidim X, 206.
Khovévé Zion III, 56.
Kyriath-Anavim VIII, 163.

Latifundia I, 32; VII, 132.
Legs IV, 84.
Lots individuels VII, 139.
Loyer V, 93.
Luttes des nationalités III, 60.
Lutte contre la spéculation VI, 101.

Mahné Yéhouda VIII, 159.
Main-d'œuvre juive III, 60, 64.
Maison particulière V, 94.
Maison de rapports V, 94.
Majorité juive III, 52.
« Maladie » du sol IX, 176.
Malaria IX, 168, 176.
Marais IX, 167 ss.
Merhavia VIII, 152.
Mises de fonds du F,N.J. VIII, 153, 154, 155.
Mobilisation du capital privé X, 192.
Moéhav Ovdim VII, 142.
Morcellement des terrains I, 33; III, 69; VII, 131 ss. 138.
Municipalités et la lutte contre la spéculation VI, 109.

Nahalal VIII, 148, 162; IX, 174.
Nahlath Xéhanda VIII, 158.
Nationalisation I, 30; II, 43; IV, 79.
Nouris VIII, 162; IX, 174.

Obligation de vendre VI, 113.
Obstacles au grand emprunt X, 193.
Occupation du terrain IX, 171.
Organisation Sioniste I, 28, 29; III, 61, 67; IV, 77; V, 89; VI, 105; VIII, 151, 152; X, 192.
Organisation de transports VI, 117.
Ouvriers annuels III, 65.

Palestine Jewish Colonisation Association (P.I.C.A.) VI, 106; IX, 168.
Palestine Land Development Company VI, 105.
Partage de la ferme VII, 139.
Partage de la succession III, 66.
Périphérie de la ville VI, 120.
Participation financière des colons X, 205, 206.
Physiocrates III, 173.
Plaine d'Esdrélon I, 31; VIII, 155, 163; IX, 173.
Plantations VIII, 164.
Plus-value I, 32; III, 71; IV, 76; VI, 113 ss.; VII, 131, 138.
Politique d'achats VI, 105; VIII, 158.
Politique agraire I, 36; II, 38.
Politique coloniale III, 60.
Politique colonisatrice III, 60.
Politique de crédit VI, 122.

Politique foncière communale VI, 118, 119, 124.
Politique du F.N.J. dans les villes I, 36; VI, 121; X, 198.
Population indigène III, 60.
Possession VII, 128.
Pourcentage du fermage VII, 137.
Préparation agricole III, 56, 65.
Prêts aux colons VIII, 165.
Produit « net » III, 73.
Productivité du sol IX, 176.
Propriété communale VI, 121 ss.
Propriété foncière nationale IV, 76.
Propriété foncière privée IV, 76; VII, 130.
Propriété réelle VII, 128, 135.

Quesnay III, 73.

Reboisement VIII, 165; IX, 168, 187.
Recettes du F.N.J. X, 195 ss.
Réduction des lots I, 32; VII, 140.
Réévaluation des terrains I, 32; VII, 138; X, 198.
Réformes agraires I, 29.
Réglementation des constructions VI, 109 ss.
Rendement III, 68.
Répartition des professions III, 55.
Répartition ultérieure des lots VII, 141.
Ressources financières du F.N.J. X, 203.
Restitution du capital III, 68.
Restriction du droit de propriété IV, 82.
Restriction de la liberté économique I, 33; VI, 101.

Revenus des biens du F.N.J. X, 195.

Salariés I, 34 ; III, 59.
Sarona V, 192.
Schapira Hermann, fondateur du F.N.J. I, 30 ; VII, 129.
Shivath Zion VIII, 164.
Sichron Jacob III, 58 ; IX, 168.
Sol national III, 63, 72.
Sol privé III, 63.
Spéculation I, 35 ; II, 46.
Spéculation, La démoralisation par la, V, 98.
Spéculation, Lutte contre la, VI, 101.
Spéculation, son phénomène à Tel-Aviv V, 96 ; VII, 134.
Spéculation, le rôle des municipalités et du Gouvernement VI, 108.
Spéculation sur les terrains V, 89 ; VII, 134.
Superficie des lots VII, 139.
Superficie de la Palestine IX, 167, 168.
Superficie des terrains rachetés IV, 80.
Superficie des terrains de construction V, 194.
Succession I, 34 ; III, 69 ; VII, 134.
Système de bail héréditaire VII, 128.

Takziv III, 68.
Taux du fermage VII, 137.
Taxe sur la plus-value VI, 115.
Tel-Aviv I, 36 ; II, 46 ss. ; V, 89 ss. ; VI, 103, 110, 113, 116 ss.
Terme du bail héréditaire VII, 132.
Terrain national III, 59.

Terrains rachetés IV, 79.
Terrains urbains du F.N.J. VIII, 159; X, 197, 198.
Trafic des terrains V, 89.
Transactions du bail héréditaire VII, 134.
Transactions relatives aux terrains ruraux VI, 102.
Transactions relatives aux terrains urbains VI, 102.
Transformations des propriétés privées en propriétés nationales IV, 82.
Transformations sociales IV, 80.
Transformation des terrains ruraux en terrains urbains VII, 142.
Travail salarié III, 58, 59, 61, 65, 70; VII, 140.
Travail salarié arabe III, 59.
Treidel J. IX, 176.

Usufruit VII, 130.
Utilisation du terrain urbain VI, 110.
Viticulture III, 57.
Versement anticipé du fermage IV, 83.

Yéménites III, 60; VIII, 159, 164.

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS DE L'AUTEUR 9

PRÉFACE DE CHARLES GIDE, PROFESSEUR AU COLLÈGE DE FRANCE 11

INTRODUCTION. 17

Première Partie.

I. KÉREN KAYÉMETH LEISRAEL — INSTRUMENT SOCIAL DE LA RECONSTRUCTION DE LA PALESTINE 27

II. « GUÉOULATH-HAAREZ » ET LA POLITIQUE FONCIÈRE 38

III. L'ÉCONOMIE RURALE JUIVE ET L'ACQUISITION NATIONALE DU SOL 52

IV. L'ACQUISITION NATIONALE DU SOL ET L'INITIATIVE PRIVÉE 75

V. LA SPÉCULATION SUR LES TERRAINS EN PALESTINE ET SES DANGERS. 89

VI. LA LUTTE CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE 101

VII. LE SYSTÈME DE BAIL HÉRÉDITAIRE DU FONDS NATIONAL JUIF 128

Deuxième Partie.

VIII. L'ŒUVRE DU FONDS NATIONAL JUIF . . . 151

IX. LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION 167

X. LE FINANCEMENT DES ACHATS NATIONAUX DU SOL. 189

INDEX ALPHABÉTIQUE. 215

SOCIÉTÉ D'IMPRIMERIE D'AMBILLY-ANNEMASSE, 11-28

BZU/LIB Institute of Law
76195