

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2018)
<b>Heft:</b>	2
<b>Vorwort:</b>	La propriété foncière : camisole de force de l'aménagement = Proprietà : planificare con le mani legate
<b>Autor:</b>	Aemisegger, Silvan / Leuzinger, Henri / Riegg, Jordi

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 31.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Silvan Aemisegger, Henri Leuzinger und Jordi Riegg

## La propriété foncière – camisole de force de l'aménagement

Ressource naturelle et facteur de production essentiel, le sol est toujours plus rare et difficile à obtenir. Celui qui le possède influe sur l'aménagement du territoire, et l'article 26 de la Constitution fédérale lui offre une protection efficace: «La propriété est garantie.» Et si l'impensable devait malgré tout se produire, la même disposition précise qu'«une pleine indemnisation est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation». Aucun souci à se faire, donc...

L'aménagement du territoire et le droit foncier entretiennent une relation toujours plus problématique. Le droit garantit la libre négociabilité de la propriété foncière. Le sol a valeur de marchandise, d'objet d'investissement d'autant plus prometteur que sa situation et l'utilisation que permet d'en faire le plan de zones en vigueur sont intéressantes. Par ailleurs, la demande augmente et les taux hypothécaires se maintiennent à un niveau plancher. «Extrêmement attractive, mais inaccessible: ainsi la propriété du logement se présente-t-elle pour de nombreux ménages», lisait-on dans la NZZ du 7 février 2017. Sur le plan politique, le sujet est explosif car, en bien des endroits, même les loyers sont hors de portée pour les personnes disposant d'une faible capacité financière. L'initiative populaire «Davantage de logements abordables!» entend y remédier. Elle sera soumise au Parlement cette année. Le Conseil fédéral, lui, s'y oppose et élude une fois de plus le problème fondamental que recèle le droit foncier. De fait, il se révèle toujours plus difficile de mettre en œuvre les objectifs de l'aménagement du territoire, surtout en matière de densification. Pourtant, des solutions existent. La présente édition propose quelques pistes.

## Proprietà fonciaria – pianificare con le mani legate

La terra è la base del sostentamento e della produzione ma, poiché sempre più scarsa, è difficile da possedere. Chi ne possiede influenza la pianificazione del territorio ed è ben protetto dall'articolo 26 della Costituzione federale: «la proprietà è garantita». E se dovesse succedere l'impensabile, vale quanto segue: «in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità».

La pianificazione del territorio e il diritto fonciario operano in un'area conflittuale sempre più delicata. La legge garantisce il libero commercio delle proprietà fonciarie. La terra è vista come «merce» o come investimento con prospettive promettenti, a dipendenza della *location* e dell'utilizzazione precisata nel piano regolatore. La domanda è in aumento e i bassi tassi d'interesse sono allettanti. «Estremamente attrattiva ma irraggiungibile: è così che l'acquisto di un'abitazione si presenta a molte famiglie» si legge in un articolo della NZZ del 7 febbraio 2017. Politicamente, l'argomento è di scottante attualità perché in molte zone la fascia della popolazione più povera non può più permettersi di pagare l'affitto di un appartamento. L'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» intende porre rimedio a questa situazione e sarà presentata in Parlamento nel corso del 2018. Il Consiglio federale si oppone e sfugge, una volta ancora, di fronte al problema di fondo che si cela dietro al mercato fondiario. Diventa quindi sempre più difficile attuare gli obiettivi della pianificazione del territorio, specie quello dello sviluppo centripeto degli insediamenti. Tuttavia, ci sono delle soluzioni e il presente numero di COLLAGE mostra come si potrebbe agire.