

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2008)  
**Heft:** 1789

**Artikel:** Aménagement du territoire : des règles pour faire cohabiter les humains et la nature : un économiste propose un marché des droits pour organiser la réduction de la zone constructible  
**Autor:** Delley, Jean-Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1012543>

#### **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:** 21.01.2026

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

exigences sportives ordinaires mais à des exigences

«olympiques», qui donneraient un sens nouveau au slogan

«l'important n'est pas de gagner mais de participer».

## Aménagement du territoire: des règles pour faire cohabiter les humains et la nature

*Un économiste propose un marché des droits pour organiser la réduction de la zone constructible*

Jean-Daniel Delley (17 août 2008)

Pour l'aménagement de son territoire, la Suisse a fait confiance pour l'essentiel aux cantons et aux communes.

Berne n'édicte que les principes généraux. Cette politique de proximité a échoué. Pour s'en convaincre il suffit de parcourir le pays, du Plateau aux Alpes: l'emprise croissante des constructions qui poussent en ordre dispersé, avec leur cortège d'infrastructures routières et de centres commerciaux, provoque un véritable mitage du territoire et la destruction des paysages et des milieux naturels (DP 1748).

Chaque commune, sans souci de coordination, a élargi sa zone à bâtir. A tel point qu'aujourd'hui, ces zones sont surdimensionnées: 60'000 hectares – 27% de la superficie constructible du pays – sont encore libres de toute construction, de quoi loger 2,5

millions d'habitants. A quoi il faut ajouter que 30% des immeubles sont situés hors de ces zones.

C'est pourquoi l'initiative populaire «*De l'espace pour l'homme et la nature*», qui vient d'être déposée, propose le gel de zones à bâtir pour vingt ans et un rôle accru de la Confédération dans l'aménagement du territoire. Ce qui a si bien réussi à la Suisse pour la protection de son aire forestière – chaque arbre abattu doit être remplacé – servira de modèle pour la gestion de la zone à bâtir: une nouvelle surface consacrée à la construction sera compensée ailleurs par une réduction équivalente de la zone à bâtir.

Mais qui acceptera de voir sa parcelle retrogradée en zone non constructible? Et les communes auront-elles les moyens de dédommager ces

propriétaires? L'économiste bâlois René L. Frey suggère (*Basler Zeitung*, 14.8.08) que l'Etat émette un volume limité de droits d'usage, chaque propriétaire de terrain en obtenant un nombre insuffisant pour obtenir une autorisation de construire. D'où la nécessité d'en acquérir pour réaliser un immeuble, ce qui conduirait les vendeurs à renoncer à un projet sur leurs terrains. Le renchérissement des coûts qui en résulterait favoriserait une densification du domaine bâti, un objectif visé par l'initiative.

Les auteurs de cette initiative – seize organisations de protection de l'environnement – veulent clairement influencer la révision en cours de la loi sur l'aménagement du territoire qui prévoit d'affaiblir encore les règles actuelles.