

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2008)  
**Heft:** 1770

**Rubrik:** [Impressum]

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

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

la médiocrité de l'habitat, l'entassement dans les transports publics. L'architecture ostentatoire sert de nos jours encore d'alibi à un urbanisme défailant alignant les HLM.

### **Les outils**

La collectivité dispose, comme outil de contrôle et d'impulsion, des plans directeurs d'aménagement du territoire, des plans de zone communaux. Mais les pouvoirs publics n'ont pas la maîtrise du sol. Ils ne sont donc pas en mesure de dicter le rythme de la construction des zones à bâtir. Les moyens juridiques qui obligeraient un propriétaire de zone constructible à bâtir n'existent pas. D'autre part, les propriétaires du terrain constructible sont en situation d'encaisser la plus-value foncière qui sera payée par le loyer des logements construits.

Il est donc nécessaire de donner aux pouvoirs publics (canton, commune) les outils

juridiques utiles. Notamment:

*Le dézonage.* Des territoires agricoles peuvent être acquis et affectés à la construction. L'autorité publique utilisera pour ce faire les remaniements parcellaires ou un élargissement de l'expropriation. Cela signifie que la construction de logement est reconnue d'intérêt public.

*L'acquisition de terrain.* L'autorité publique (canton, commune ou fondation de droit public) doit, en intervenant sur le marché et en jouissant d'un droit de préemption, se rendre maître de terrains. Ils seront ensuite remis à disposition des coopératives d'habitation sous forme de droit de superficie.

*Le financement.* Des opérations immobilières, l'autorité publique encaisse les droits de mutation, l'impôt sur les gains immobiliers, voire l'impôt sur la plus-value foncière. Les recettes de ces

impôts devraient alimenter une fondation d'acquisition de terrains constructibles. Dans les années 60, le canton de Vaud a financé une fondation dotée de 60 millions, chargée de soutenir des projets d'exploitations paysannes en compensation de la création de la zone agricole. Une fondation d'achat de terrains constructibles est de même techniquement réalisable si une majorité politique est réunie.

### **Les conditions**

Le droit de superficie devrait avoir pour condition une gestion non lucrative de l'habitat, mais aussi des exigences écologiques et urbanistiques réalisables à l'échelle du quartier.

La poussée démographique et l'écologie rendent aujourd'hui nécessaire cette intervention plus directe des pouvoirs publics. Il faut leur donner à cette fin les outils juridiques et politiques indispensables.